



УАП

# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.02.2026

№ 655 - П

Об утверждении проекта планировки  
и проекта межевания территории  
города Магнитогорска в районе  
тракт Челябинский, 4/1

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 Магнитогорска от 03.03.2025 №1928-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в районе тракт Челябинский, 4/1» (в редакции постановления от 03.10.2025 №8584-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 06.03.2025 №25, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки и проекту межевания территории города Магнитогорска в районе тракт Челябинский, 4/1, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 21.11.2025 №133, с учетом протокола общественных обсуждений от 19.12.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 19.12.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 19.12.2025 №145, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в районе тракт Челябинский, 4/1, шифр: ПГ-25-1856, выполненный 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;

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

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Числова Г.Д.):

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. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

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

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

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

### 1.1 Характеристики планируемого развития территории

Основание для разработки градостроительной документации:

Постановление администрации г. Магнитогорска №1928-П от 03.03.2025г.  
«Документация о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города  
Магнитогорска в районе тракт Челябинский, 4/1».

Данным проектом устанавливается линия регулирования застройки.

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

1. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строи-  
тельства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектируемая территория расположена в северо-западной части города в пределах  
кадастрового квартала: 74:33:1335001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **2,5645 га.**

В соответствии с ГП г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в  
Орджоникидзевском районе г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в территориальных зонах  
ПК-1 (Зона производственно-складских объектов) и Ж-5 (Зона коллективных садоводств).

Границами проектируемой территории являются:

- с северо-запада – территория общего пользования;
- с юго-запада – земельный участок с кадастровым номером 74:33:1335001:329 и  
местный проезд к территории проектирования;
- с юго-востока – территория общего пользования;
- с северо-востока – автодорога Челябинский тракт.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

*Основные параметры планируемой застройки:*

#### 1. ПК-1 Зона производственно-складских объектов

1.1 Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным  
ПЗиЗ для территориальных зон:

Максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

1.2 Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа  
планировки территории:

Озеленение в границах земельного участка - 15 %

Максимальный процент застройки земельного участка – 45%

Коэффициент плотности застройки - 0,2

#### 2. Ж-5 Зона коллективных садоводств

2.1 Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным  
ПЗиЗ для территориальных зон:

Максимальный процент застройки земельного участка – 20%;

2.2 Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа  
планировки территории:

Озеленение в границах земельного участка - 100 %

Максимальный процент застройки земельного участка – 0%

## 1.2 Зоны с особыми условиями использования территории

### Охранные зоны

*Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов*

Расстояние площадок сбора ТКО до жилых зданий не нормируется (в соответствии с Приложением №1 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. № 3 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиП 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" (с изменениями и дополнениями).

На каждом участке предполагается размещение менее 5 контейнеров. Кратность вывоза: при температуре плюс 4°C и ниже -1 раз в 3 дня; при температуре плюс 5°C и выше – ежедневно.

### Охранные зоны инженерных сетей

- от воздушной линии электропередач 0,4кВ и на опорах – 2,0 м 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 наземного газопровода - 2 м в каждую сторону (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

- от подземного газопровода - 2 м в каждую сторону (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

### Зоны подтопления и затопления территории

Проектируемая территория не попадает в зону подтопления реки Урал и других водных объектов.

### Площади залегания полезных ископаемых

Строительство объектов капитального строительства разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

## 1.3 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Проектом планировки территории предусматривается:

- Размещение объекта капитального строительства на образуемом земельном участке ЗУ1 (объект №1, 1.1).

Данным проектом определяются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- нежилого здания – Гаражи (на плане №1, 1.1) с разрешенным видом использования – Хранение автотранспорта (код по классификатору – 2.7.1) на образуемом земельном участке ЗУ1. Категория земель - земли населённых пунктов.

Показатели использования территории определены по объемам чертежей схемы, отображающей местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.

Показатели использования территории представлены в таблице 4. В соответствии с МНГП определен порядок расчета показателей застройки:

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

**Плотность застройки:  $5229,4 \text{ м}^2 / 2,5645 \text{ га} = 2039,0 \text{ м}^2/\text{га}$**

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

Коэффициент застройки:  $5608,8 \text{ м}^2 / 25645,0 \text{ м}^2 = 0,22$

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

Коэффициент плотности застройки:  $5229,4 \text{ м}^2 / 25645,0 \text{ м}^2 = 0,2$

Таблица 1. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	25645,0	100
2	Площадь застройки общая	5608,8	21,9
3	Площадь покрытий	11060,2	43,1
4	Площадь озеленения	8976,0	35
5	Плотность застройки	2039,0 м <sup>2</sup> /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,22	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,2	-

**ЗУ1:** - плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Плотность застройки:  $644,8 \text{ м}^2 / 0,1612 \text{ га} = 4000,0 \text{ м}^2/\text{га}$

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

Коэффициент застройки:  $644,8 \text{ м}^2 / 1612,0 \text{ м}^2 = 0,4$

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

Коэффициент плотности застройки:  $644,8 \text{ м}^2 / 1612,0 \text{ м}^2 = 0,4$

Таблица 2. Баланс образуемого земельного участка ЗУ1

№	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	1612,0	100
2	Площадь застройки общая	644,8	40
3	Площадь покрытий	725,0	45
4	Площадь озеленения	242,2	15
5	Плотность застройки	4000,0 м <sup>2</sup> /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,4	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,4	-

Таблица 3. Расчет коэффициента плотности застройки в границах территориальных зон.

№	Наименование территориальной зоны	Площадь территориальной зоны, м <sup>2</sup>	Расчет (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка)
1	Ж-5	1016,0	0 / 1016,0 = 0
2	ПК-1	24629,0	5377,2 / 24629,0 = 0,2

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 4.

Таблица 4. Ведомость земельных участков, данных и сооружений

НК-1	Градостроительная зона
-	Кадастровый номер земельного участка
-	Адрес земельного участка
-	Площадь з.у., м <sup>2</sup>
-	Вид разрешенного использования земельного участка согласно данным из ЕГРН
Хранение автотранспорта;	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗМЗ г. Матвигино-орска
2.7.1	Код по классификатору
ЗУ1	Номер образуемого ЗУ в соотв. с проектом межевания
1612.0	Площадь образуемого ЗУ в соотв. с проектом межевания, кв.м.
-	Кадастровый номер ОКС согласно сведениям ЕГРН / Объект капитального строения земельного участка размерный на земельном участке, в соответствии с данными ЕГРН
Гаражи I очередь стр. (I) - S <sub>кад</sub> = 400 м <sup>2</sup> II очередь стр. (II) - S <sub>кад</sub> = 244,8 м <sup>2</sup>	Объект капитального строительства (приведен в соответствии с ПЗМЗ г. Матвигино-орска)
-	Условный номер объекта кап. строительства на плане
Проект.	Существующая/проектируемая застройка
644,8 / 40%	ОКС, м <sup>2</sup> / % застройки Площадь застройки
644,8 / 1	ОКС, м <sup>2</sup> /этажность Общая площадь
242,0 / 15%	Озеленение земельного участка, м <sup>2</sup> / %
645,0 (40%)	Минимальная площадь застройки для проектируемых ОКС / м <sup>2</sup>
967,2 (60%) / 1-2	Максимальная площадь застройки для проектируемых ОКС, м <sup>2</sup> / макс. этажность
-	Максимальная площадь застройки при возможной реконструкции ОКС, кв.м.

ПК-1	ПК-1	ПК-1	Российская Федерация, Челябинская область, Магнитогорский городской округ, город Магнитогорск	2704,0	Занимаемый нежилыми зданиями - картофелехранилищем (корпус 1), весовой	Склады	6,9	-	-	74:33:1306001:280 1 Картофелехранилище	Объекты складского назначения различного профиля	2	Сущ.	1115,0 / 41%	981,9 / 1	405,0 / 15%	-	-	1622,0 (60%)
ПК-1	ПК-1	ПК-1	Российская Федерация, Челябинская область, Магнитогорский городской округ, город Магнитогорск	2702,0	Занимаемый нежилыми зданиями-картофелехранилищем (корпус 1), весовой; занимаемый нежилыми зданиями - овощехранилищами №21 (корпус №2), №20 (корпус №3), №19 (корпус 4)	Склады	6,9	-	-	-	Объекты складского назначения различного профиля	3	Строится	418,0 / 15,5%	408,0 / 1	405,0 / 15%	-	-	1622,0 (60%)
ПК-1	ПК-1	ПК-1	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, тракт Челябинский, д 4/1, строение 1	470,0	Занимаемый нежилыми зданиями-картофелехранилищем (корпус 1), весовой	Занимаемый нежилыми зданиями-картофелехранилищем (корпус 1), весовой <sup>1</sup>	-	-	-	74:33:0000000:240 1 Весовая	Весовая <sup>1</sup>	4	Сущ.	98,0 / 21%	74,2 / 1	70,0 / 15%	-	-	282,0 (60%)

ПК-1	74:33:1335001:1899	Челябинская область, г. Магнитогорск, в районе тракт Челябинский, 4/1	2056,0	Склады	Склады	6,9	-	-	74:33:1335001:355 Холодный навес для хранения картофеля	Объекты складского назначения различного профиля	5	Суш.	922,0 / 45%	916,1 / 1	308,0 / 15%	-	-	1234,0 (60%)	
ПК-1	74:33:1335001:1934	Челябинская область, г. Магнитогорск, в районе тракт Челябинский, 4/2, 4/3, 4/4	10987,0	Занимаемый нежилыми зданиями-картофиле-хранилищем (корпус 1), весовой; занимаемый нежилыми зданиями - овощехранилищами №21 (корпус №2), №20 (корпус №3), №19 (корпус 4)	Склады	6,9	-	-	74:33:1335001:567 Овощехранилище №19	Объекты складского назначения различного профиля	6	Суш.	984,0 / 9%	908,9 / 1	1648,0 / 15%	-	-	6592,0 (60%)	
									74:33:1306001:279 8 Овощехранилище №20	Объекты складского назначения различного профиля	7	Суш.	939,0 / 8,5%	909,9 / 1					
									74:33:1306001:346 5 Овощехранилище №21	Объекты складского назначения различного профиля	8	Суш.	488,0 / 4,4%	385,6 / 1					
ИТОГО:													5608,8	5229					
<p><sup>1</sup> Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в соответствии со Статьей 39 ГрК РФ «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».</p> <p><sup>2</sup> ОКС и вид разрешенного использования на земельный участок принят согласно сведениям ЕГРН.</p>																			

#### 1.4 Функциональное и правовое зонирование

По отношению к территории правовой аспект имеет три вида критериев: определение действия публичного и частного права к рассматриваемой территории, где права сообщества выражены в публичных сервитутах, и права частных и юридических лиц, выраженных в правоустанавливающих документах. Помимо этого, следует отнести к правовым вопросам все, что касается земельных отношений и земельного межевания. Ссылаясь на эти две установленные законом позиции, следует рассматривать градостроительную деятельность на любой планируемой территории, где есть интересы некоторого количества граждан либо юридических лиц, как равновесие публичных и частных интересов. Поэтому определены цели правового зонирования: объединение данных о территориях учетных земельных органов, архитектурно-градостроительных органов, запуск процедур формирования градостроительного кадастра.

Для реализации указанных целей выполнены следующие задачи:

- объединение сведений кадастрового плана и предполагаемой планировочной структуры территории;

- указаны охранные зоны проектируемых инженерных сетей.

Проектируемая территория относится к территориальной зоне ПК-1 (Зона производственно-складских объектов) и Ж-5 (Зона коллективных садоводств).

#### 1.5 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в составе действующих учреждений, а также в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

##### *Благоустройство и озеленение*

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории в границах проектируемой застройки. 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;

#### 2. Сеть улиц и дорог

Въезд и выезд с территории проектирования осуществляется на Челябинский тракт (не попадает в территорию проектирования).

##### 2.2.1 Пешеходное движение

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство внутриквартальных территорий и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

##### 2.2.2 Велосипедное движение

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

##### 2.2.3 Общественный пассажирский транспорт

Рядом с проектируемой территорией расположена 1 остановка общественного транспорта:

- автобусная остановка «Самстрой», расположенная по ул. Чкалова, на расстоянии 620м от границы проектируемой территории в северо-западном направлении.

##### *Проектное предложение*

Внесение изменений в улично-дорожную сеть проектом не предусматривается.

##### 2.2.4 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

##### Расчет гостевых автостоянок

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок временного пребывания автотранспорта в границах земельных участков существующих и проектируемых объектов капитального строительства из расчета вместимости объекта

капитального строительства. Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей для территории определена в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Приложение Ж. табл. Ж.1.

Таблица 5. Расчет парковочных мест для проектируемых и существующих объектов

№ На плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь, кв.м. Общая нормируемая	Число машино-мест /на расчетную единицу	Расчет кол-ва машино-мест
1	Гаражи (1, 1.1)	1	644,8	-	8 м/мест
2	Объекты складского назначения различного профиля	1	1115,0	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	10 м/мест
3	Объекты складского назначения различного профиля	1	408,0	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	8 м/мест
5	Объекты складского назначения различного профиля	1	922,0	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	11 м/мест
6	Объекты складского назначения различного профиля	1	984,0	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	12 м/мест
7	Объекты складского назначения различного профиля	1	741,0	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	19 м/мест
8	Объекты складского назначения различного профиля	1	488,0	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	10 м/мест

На земельном участке с кадастровым номером 74:33:1335001:1935 для объекта №4 (Весовая) не предусматривается размещение парковочных мест.

Общее количество парковочных мест для временного хранения легковых автомобилей – 78 машино-мест.

### 2.3 Инженерные сети

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

#### Санитарные разрывы

##### *Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов*

Расстояние площадок сбора ТКО до жилых зданий не нормируется (в соответствии с Приложением №1 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. № 3 "Об утверждении 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" (с изменениями и дополнениями).

На каждом участке предполагается размещение менее 5 контейнеров. Кратность вывоза: при температуре плюс 4°C и ниже -1 раз в 3 дня; при температуре плюс 5°C и выше – ежедневно.

#### 2.3.1 Водоснабжение и водоотведение

##### *Существующее положение*

В границах проектируемой территории отсутствуют сети водоотведения и водоснабжения.

### *Проектное предложение*

Подключение проектируемого объекта №1, 1.1 (Гаражи) - к сетям водоснабжения и водоотведения на данной территории проектирования не предусматривается.

#### **2.3.2 Теплоснабжение**

На территории проектирования не располагаются существующие сети теплоснабжения. Планируемая застройка не предполагается к подключению сетей теплоснабжения.

#### **2.3.3 Газоснабжение**

На территории проектирования располагаются существующие сети подземного и надземного газоснабжения.

Планируемая застройка не предполагается к подключению сетей теплоснабжения.

### *Проектное предложение*

Подключение проектируемого объекта №1, 1.1 (Гаражи) к сетям тепло- и газоснабжения не предусматривается.

#### **2.3.4 Электроснабжение**

##### *Существующее положение*

В границах проектируемой территории расположены электрические сети, находящиеся в ведении АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск:

- КЛ-0,4 кВ;

Потребителями электроэнергии являются нежилые здания, наружное освещение улиц и проездов.

### *Проектное предложение*

Проектом планировки предусматривается перенос трех опор действующей ВЛИ-0,4кВ за границей образуемого ЗУ1 на выделенную территорию общего пользования. Вынос опор осуществляется на основании технических условий сетевой организации, запрашиваемой на рабочей стадии проектирования.

Выполнить подключение проектируемого объекта №1, 1.1 (Гаражи) к инженерным сетям электроснабжения, перенесенных на выделенную территорию общего пользования. Мощность -  $P_{расч.} = 15,0 \text{ кВт}$ .

Электроснабжение проектируемого объекта выполнить согласно техническим условиям №03/1861 от 10.04.25, предоставленным АО «Горэлектросеть». Электроснабжение выполнить ВЛИ-0,4кВ, идущей от Р-1 РУ-0,4кВ ТП-2 Мечта.

#### **2.3.5 Дождевая канализация**

На территории проектирования не располагаются существующие сети ливневой канализации.

#### **2.3.6 Инженерная подготовка территории**

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия. Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

### **2.4 Санитарная очистка территории**

В настоящее время производится санитарная очистка территории. На территории проектируются площадки контейнеров для сбора ТКО.

Смет твердых покрытий улиц:

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

Расчет:  $5 \times 10839,0 = 54195,0 \text{ кг/год}$ .

Проектом предусмотрено 3 контейнера на одной мусорной площадке. На проектируемой территории предусмотрена 1 площадка для проектируемой застройки.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м (согласно СП.42.13330.2016 Приложение К).

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

Плотность ТКО на территории проектирования не превышает 120 кг/м<sup>3</sup>.

Площадки для установки контейнеров должны быть водонепроницаемы, иметь твердое покрытие (асфальтовое и бетонное), удобное для уборки отходов и мойки, а также иметь трехстороннее ограждение.

Согласно Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. №3 «Об утверждении санитарных норм и правил СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий». Расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок 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 должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; то территории медицинских организаций в городских населенных пунктах – не менее 25 метров, в сельских населенных пунктах – не менее 15 метров. Для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и защитным ограждением по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 8.

Объектами очистки являются: уличные проезды, объекты культурно-бытового назначения, территории предприятий, учреждений и организаций, места отдыха.

Отходы на проектируемой застройке разделяются по своему морфологическому составу на следующие категории отходов:

- Твердые коммунальные отходы (ТКО);
- Крупногабаритные отходы (КО).

Твердые коммунальные отходы (ТКО) - пищевые отходы, стекло, кожа, резина, бумага, отходы от текущего ремонта, дерево, текстиль, упаковочный материал, комнатный смет, т.е. отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения.

К ТКО, входящим в норму накопления и удаляемым специализированным транспортом, относятся отходы, образующиеся в общественных зданиях (включая отходы от текущего ремонта квартир), отходы от отопительных устройств местного отопления, смет, опавшие листья, собираемые с территорий.

Нормы накопления ТКО образуются от учреждений и предприятий общественного назначения.

Ориентировочные расчеты накопления ТКО (согласно рекомендациям Приложения М, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»):

Нормы накопления учреждений и предприятий общественного назначения в крупных городах составляют 30-50 % от норм накопления жилых зданий.

Крупногабаритные отходы (КО) - отходы в виде изделий, утративших свои потребительские свойства - мебель, бытовая техника, компьютеры, торговое оборудование, велосипеды, коляски и т.д.

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5 % в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

**2.5 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории**

Таблица 6.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025 г.	Расчетный срок
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего В том числе территории:	га	<b>2,5645</b>	<b>2,5645</b>
	<b>Зоны производственного использования</b> из них:			
	Зона производственно-складских объектов (ПК-1)	"-	2,4658	2,4658
	<b>Жилые зоны</b>			
	Зона коллективных садоводств (Ж-5)	"-	0,0987	0,0987
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"-	0,6726	0,5114
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"-	0,3914	0,2146
	улицы, дороги, проезды, площади	"-	0,2812	0,2968
1.3	Коэффициент застройки	"-	0,2	0,22
1.4	Коэффициент плотности застройки	"-	0,18	0,2
1.5	Из общей территории: земли частной собственности	"-	1,8919	2,0531
<b>2</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
2.1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	временного хранения	маш.-мест	"	78

Расчет показателей использования территории на текущий момент:

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

$$\text{Коэффициент застройки: } 5111,0 \text{ м}^2 / 25645,0 \text{ м}^2 = 0,2$$

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

$$\text{Коэффициент плотности застройки: } 4732,2 \text{ м}^2 / 25645,0 \text{ м}^2 = 0,18$$



ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территорию проектирования планируется осваивать в два этапа инвестиционного развития: Строительство нежилых объектов Гаражи (на плане №1, 1.1).

Срок строительства проектируемого объекта не должен превышать сроков, предусмотренных договором аренды земельных участков, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством.

Технологическая последовательность производства основных видов строительномонтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство общественных зданий предусматривается за счет средств собственников земельных участков.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ).



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА В РАЙОНЕ ТРАКТА ЧЕЛЯБИНСКИЙ, 4/1**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
Основная часть проекта  
Чертеж планировки территории  
М 1:1000

**Условные обозначения:**

- Границы:**
- Граница проектируемой территории
  - Номер кадастрового квартала
  - Границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН
  - Номера земельных участков на кадастровом плане территории
  - Классовые линии установочные
  - Линии регулирования застройки
  - Границы обремененных земельных участков путем перекрестков
  - Условный номер обремененного земельного участка
  - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в случае реконструкции
  - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Территории:**
- Общественная
- Объекты:**
- Проектный объект капитального строительства
  - Строительный объект капитального строительства обремененного земельного участка
  - Существующий объект капитального строительства обремененного земельного участка
  - Условный номер объекта капитального строительства на плане
- Транспортная инфраструктура:**
- Проезжая часть
  - Ось проезжей части



						ПГ-25-1856 ОЧП ПП		
						Челябинская обл., г. Магнитогорск		
Имя	Инициал	Лист	МДК	Испол.	Дата	Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский, 4/1		
ПВП	Резникова	1/1			11.25	Состав	Лист	Листов
Норм. контр.	Хокмагулова				11.25	П	1	
ПВП	Хокмагулова				11.25	Чертеж планировки территории М 1:1000		
Редакция	Натанов				11.25	<b>800 "ГРАДЬ"</b>		



## 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации  
Постановление администрации г. Магнитогорска №1928-П от 03.03.2025г.  
«Документация о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в районе тракт Челябинский, 4/1».

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков путем образования земельных участков из земель неразграниченной государственной собственности.

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

Площадь проектируемой территории: 25645 кв.м.

Межевание территории предусматривается в 1 этап:

Общее количество образуемых земельных участков – 1.

## 2. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ПОДГОТОВЛЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ

Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости представлены в таблице 1.

Таблица 1

Таблица координат границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ

Площадь – 2,5645 га		
№	X	Y
1	407991.78	1371408.80
2	408021.08	1371248.93
3	407897.20	1371214.90
4	407855.08	1371450.92

Система координат – МСК-74.

Проектируемая территория расположена в северо-западной части города в пределах кадастрового квартала: 74:33:1335001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **2,5645 га**.

В соответствии с ГП г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в Орджоникидзевском районе г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в территориальных зонах ПК-1 (Зона производственно-складских объектов) и Ж-5 (Зона коллективных садоводств).

Границами проектируемой территории являются:

- с северо-запада – территория общего пользования;
- с юго-запада – земельный участок с кадастровым номером 74:33:1335001:329 и местный проезд к территории проектирования;
- с юго-востока – территория общего пользования;
- с северо-востока – автодорога Челябинский тракт.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

### 3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

Таблица 2

Ведомость образуемых земельных участков

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь земельного участка	Возможные способы образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Образуемая площадь	Вид разрешенного использования
ЗУ1	-	-	-	Образование из земель неразграниченной государственной собственности (ЗК РФ Статья 11.3 п.2)	1612,0	Хранение автотранспорта (2.7.1)

Категория земель – земли населенных пунктов.

#### 4. 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.

Территории участков, обремененных сервитутами, приведены в таблице 4.

Таблица 4. – 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, м <sup>2</sup>
ЗУ1	-	1-1с	212,0
74:33:1335001:1899	Челябинская область, г. Магнитогорск, в районе тракт Челябинский, 4/1	1899-1с	19,0

Публичный сервитут на ВЛ-0,4 на территории ЗУ1 и 74:33:1335001:1899 устанавливает правообладатель образуемого земельного участка ЗУ1.





**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА В РАЙОНЕ ТРАКТА ЧЕЛЯБИНСКИЙ. 4/1**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
Материалы обоснования проекта  
**Чертеж границ сервитутов**  
М 1:1000

**Условные обозначения:**

**Границы:**

- Граница проектируемой территории
- Номер кадастрового квартала
- Границы земельных участков для целей кадастрового учета
- Номера земельных участков на кадастровом плане территории
- Красные линии установленных
- Линии регулирования застройки
- Границы оборотных земельных участков путем перераспределения
- Условный номер оборотного земельного участка

**Объекты:**

- Проектируемый объект капитального строительства
- Строительный объект капитального строительства общественного назначения
- Существующий объект капитального строительства общественного назначения
- Условный номер объекта капитального строительства на плане

**Транспортная инфраструктура:**

- Планировка ТКО

**Линейные сети существующие:**

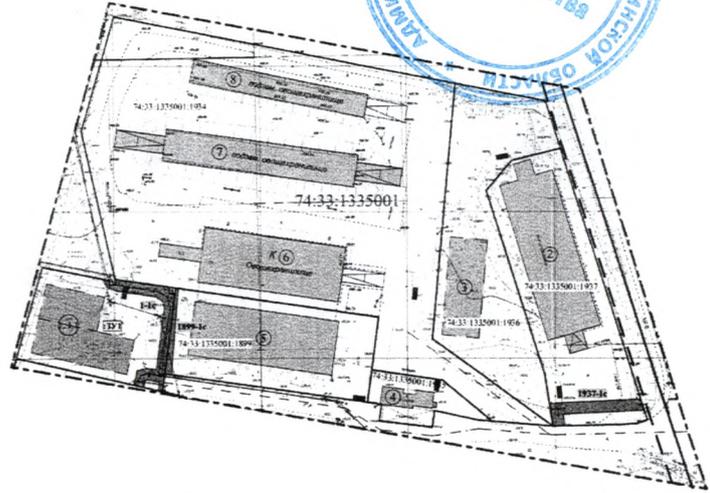
- Надземный газопровод
- Подземный газопровод
- Воздушная линия электропередачи
- Подземная линия электропередачи

**Линейные сети проектируемые:**

- Воздушная линия электропередачи
- Подземная линия электропередачи

**Территория участков, обремененных сервитутом в пользу размещения коммунальных, инженерных и других сетей:**

- Подземный газопровод - 2м в каждую сторону
- Воздушная линия электропередачи 0-40кВ в шаге - 2,0 м в каждую сторону от крайнего провода
- Условные номера участков, обремененных сервитутом



ПГ-25-1856 МОП МТ					
Челябинская обл., г. Магнитогорск					
Имя	Инициал	Лист	Рис.№	Полн.	Дата
Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский, 4/1					
ИЗМТ	Рожков				12.25
Испол. автор	Хомутинина				12.25
ГИБТ	Хомутинина				12.25
Реабилит.	Наполева				12.24
Чертеж границ сервитутов М 1:1000					
				Лист	Листов
				П	1
				<b>ООО "ГРАДЬ"</b>	