



вас

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04.06.2024

№ 5452 - П

Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания территории города
Магнитогорска в границах улиц Кирова,
Студенческая, Электросети

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 24.01.2023 №547-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Кирова, Студенческая, Электросети», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 26.01.2023 №8, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки и проекту межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Кирова, Студенческая, Электросети, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 19.04.2024 №42, с учетом протокола общественных обсуждений от 17.05.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 17.05.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 17.05.2024 №50, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Кирова, Студенческая, Электросети, шифр: Г-1240.09.23, выполненные ООО «Главпроект», 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 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

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

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Кирова, Студенческая, Электросети разработан на основании следующих документов и материалов:

1. Постановление администрации от 24.01.2023 № 547-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Кирова, Студенческая, Электросети»
2. Топогеодезическая съемка №15-23 (М 1:500) территории, выполнена в 2023 году ООО «Главпроект»
3. Кадастровый план территории 03 августа 2022 г. № КУВИ-001/2022-131746461 предоставленная Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Челябинской области

Заказчик проекта — ООО «Лазерная резка металла»

Цели и задачи проекта

Основные цели проекта планировки территории:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление красных линий;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Основные задачи проекта планировки территории:

- Размещение объектов производственного назначения, открытого складирования, парковок
- Приведение территории в соответствие с градостроительным регламентом
- определение предельных параметров проектируемых объектов в соответствии с градостроительным регламентом;
- обеспечение территории транспортной и коммунальной инфраструктурой

Проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории на основании документов территориального планирования, Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 31.10.2023 №160) (далее ПЗиЗ), нормативов градостроительного проектирования, требований по обеспечению эффективности организации дорожного движения, требований технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ зон с особыми условиями использования территории.

Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Орджопикидзевскому району, согласно ПЗиЗ, находится в территориальных зонах ПК-1, ПК-2, ПК-3.

Площадь территории в границах проекта планировки: – 222068 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 18 земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:1316001.

В настоящее время территория проектирования застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»).

В соответствии с Генеральным планом и Схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска территория ограничена:

- с севера – улицей местного значения — ул. Студенческая;
- с востока – магистральной улицей районного значения регулируемого движения — ул. Электросети;
- с запада – магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения — ул. Кирова

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с севера на юг.

Ближайшая остановка общественного транспорта расположена по ул. Кирова «Автошкола»

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с ПЗиЗ, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

Таблица 1

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ПК-1	Зона производственно-складских объектов
ПК-2	Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов
ПК-3	Зона производственно-коммунальных объектов III класса

Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

Архитектурно-планировочное решение территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование участка.

В рамках подготовки проекта планировки территории горда Магнитогорска в границах улиц Кирова, Студенческая, Электросети проектное предложение заключается в установлении красных линий и линий регулирования застройки в границах проектирования с учетом существующей застройки.

Красные линии и линии регулирования застройки изменяются вдоль ул. Кирова, ул. Студенческая, ул. Электросети и проезда 1

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий:

- по ул. Кирова в 6,0м, в 0,0м у участков с кадастровыми номерами 74:33:1316001:58, 74:33:1316001:80, в 4,6м у участка с кадастровым номером 74:33:1316001:12, в связи со сложившейся застройкой;
- по ул. Студенческая в 3,0м;
- по ул. Электросети в 6,0м, в 1,3м у участка с кадастровым номером 74:33:1316001:1488, в 4,6м у участка с кадастровым номером 74:33:1316001:1489;
- по проезду №1 в 3,0м.

Организация транспортного обслуживания

Основа концепции развития планируемой территории – размещение отдельно стоящих однопоселенческих домов с прилегающими земельными участками и блокированной застройки, обеспечение транспортной доступности данного района. В проекте 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.

Ширина улиц и проездов в красных линиях:

1. Улица местного значения ул. Студенческая – 41,6- 47 м;
2. улица общегородского значения регулируемого движения ул. Кирова – 55,8-65,5 м;
3. улица районного значения регулируемого движения ул. Электросети – 27,8-34,1 м;

Улица общегородского значения регулируемого движения ул. Кирова:

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон;

Улица районного значения регулируемого движения ул. Электросети;

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон;

Улица местного значения ул. Студенческая;

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Ближайшая остановка общественного транспорта расположена по ул. Кирова «Автошко-

ла».

Стоянки автомобилей

Территория проектирования частично застроена, на территории имеют машино-места на территориях производственных объектов как легкового, так и грузового транспорта

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска (п.12 Таблицы 14) для объектов производственного назначения количество парковочных мест рассчитывается по нормативу - 10 м/м на 100 человек, работающих в двух смежных сменах.

Проектом предусматривается размещение новых:

1.- 10 машино-мест для проектируемого объекта производственного назначения (№1);

2.-64 машино-места для существующего производства на участке с кадастровым номером 74:33:1316001:31 из-за отсутствия технической возможности размещения нормативного количества парковочных мест на территории предприятия.

3. -12 машино-места для существующего производства на участке с кадастровым номером 74:33:1316001:17 из-за отсутствия технической возможности размещения нормативного количества парковочных мест на территории предприятия.

4.-7 машино-мест для грузового транспорта на образуемом земельном участке для существующего производства на участке с кадастровым номером 74:33:1316001:31.

Пешеходные переходы

Пешеходные переходы должны быть оборудованы дорожными знаками, разметкой. Между линиями разметки 1.14.1 и 1.14.2 допускается окрашивать покрытие проезжей части краской для дорожной разметки желтого цвета или устраивать желтое покрытие противоскольжения.

Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование осваиваемого земельного участка.

Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорска.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану, на территории в границах проектирования сформированы земельные участки для размещения объектов производственного и складского назначения

Таблица 2 Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, м2	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	222068	100
2	Площадь застройки ¹	68096,30	30,67
3	Площадь покрытий	84567,1	38,08
4	Площадь озеленения	69404,6	31,26
5	Коэффициент застройки	0,3	-
6	Коэффициент плотности застройки ²	0,61	-

Примечания:

1. Расчет ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображенными в таб. 6.2.

2. Расчет ведется по усредненным показателям в 2 этажа при максимальной застройке территории

3. МППП определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

4. Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$68096,30 \text{ м}^2 / 222068 \text{ м}^2 = 0,3$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$136192,6 \text{ м}^2 / 222068 \text{ м}^2 = 0,61$$

Проектом предусматривается размещение объектов производства, открытого складирования и парковок

В соответствии с п.2 ч. 3 ст.42 ГрК РФ характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории определяются в пределах, установленных градостроительным регламентом. Градостроительный регламент г. Магнитогорска установлен ПЗиЗ.

Подробнее смотри таблицу 6.2. Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования, в таблице приведены предельные значения параметров объектов капитального строительства с учетом планировочных ограничений территории проектирования на основании представленных исходных данных о зонах с особыми условиями использования территории, требований нормативно технических документов и градостроительных регламентов.

Таблица 3 Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования

№ ЗУ согласно ЕПРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕПРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке / сооружение	Площадь участка, м²	Площадь застройки кв.м		Минимальное озеленение земельного участка, %
							Минимальная	Максимальная	
Проектные объекты									
ЗУ1*	-	Производственная деятельность	6.0	1	размещение предприятий и производств V класса опасности	3 156,9	1000	1 894	15
ЗУ6*	-	Складские площадки	6.9.1.	2	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	3 689	1 500	2 213	15
ЗУ2*	-	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	Не предусмотрено	1446	Не подлежит установлению		10
ЗУ3*	-	Складские площадки	6.9.1.	3	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	5 785,5	2 000	3 471	15
ЗУ4*	-	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	Не предусмотрено	900	Не подлежит установлению		15
ЗУ5*	-	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	Не предусмотрено	2433	Не подлежит установлению		15
ЗУ10*	-	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-	трансформаторная подстанция	44	Не подлежит установлению		0
Существующие объекты и земельные участки									
74:33:1316001:58 (ЗУ9*)	Занимаемый нежилым зданием - гаражом, нежилым зданием - гаражом-мастерской, нежилым зданием - автошколой	Автошкола**	3.5.2**	1	Автошкола	6634,5	1 128	3980,7	10
		Хранение авто-транспорта	2.7.1	2	гараж		1 166		
		Ремонт автомобилей	4.9.1.4	3	станция технического обслуживания автомобилей		297		

74:33:1316001:96	Автодром	Оборудованные площадки для занятий спортом**	5.1.4**	:1067	Диспетчерская	8 745,13	77	5 247	10
74:33:1316001:1066	Для размещения автодрома	Оборудованные площадки для занятий спортом **	5.1.4**	-	автодромы для обучения вождению	1 666	Не подлежит установлению		10
74:33:1316001:97	Для размещения автодрома	Оборудованные площадки для занятий спортом **	5.1.4**	-	автодромы для обучения вождению	7 552	Не подлежит установлению		10
		Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	:1522	камера технологическая пожарно-питьевого резервуара				
74:33:1316001:993	занимаемый зданием ТП-Доменный-школа	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-	трансформаторная подстанция	28	28	28	0
74:33:1316001:31	Под промышленные предприятия,занимаемый нежилыми зданиями - производственным корпусом с пристроем (строение 1), административно-бытовым зданием с надземным переходом,кислорододобывающей станцией (строение №2)	Производственная деятельность	6.0	:1026	нежилое здание - производственный корпус с пристроем	25 399	7 585	15239	10
				:1526	Цех покраски производственной базы		1 432		
				26	Административно-бытовой корпус		858		
				27	Кислорододобывающая станция		115		
		Складские площадки	6.9.1.	30	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе		2 045		
74:33:1316001:179	занимаемый нежилыми зданиями - холодным складом (строение 2), бетонно-	Производственная деятельность	6.0	4	Холодный склад	13 196	880	7 917,6	15
				5	Производственный корпус		326		
				6	Административный корпус		472		

	растворным узлом (строение 1)	Складские пло- щадки	6.9.1.	31	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе		1 804		
74.33:1316001:80	Под промышленные предприятия	Производственная деятельность	6.0	7	Производственный корпус	25 784,62	1 056	15 470,7	15
				8	Подземный склад ГСМ		338		
				9	Котельная		93		
				10	Административный корпус		594		
				11	Административный корпус		577		
				12	Производственный корпус		481		
				13	Производственный корпус		585		
				14	Производственный корпус		377		
				15	Производственный корпус		333		
				16	Производственный корпус		402		
				17	Производственный корпус		578		
				18	Производственный корпус		665		
				19	Производственный корпус		531		
				29	Контрольно-пропускной пункт		88		
				32	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе		2733		
74.33:1316001:1490	Производственная деятельность	Производственная деятельность	6.0	20	Производственный корпус	2 933	500	1 759,8	15
74.33:1316001:1489	Производственная деятельность	Производственная деятельность	6.0	296	Здание базы	4 009	381	2 405,4	15
74.33:1316001:1488 (ЗУ8*)	Производственная деятельность (код 6,0)	Производственная деятельность	6.0	21	Производственное здание	1 994	338	1 196,4	15
74.33:1316001:140	нежилое здание-гараж	Хранение авто-транспорта	2.7.1	22	Гараж	4 75	1 456	2 625	15

		Складские пло- щадки	6.9.1.	33	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе		942		
74:33:1316001:952	занимаемый произ- водственной базой	Производственная деятельность	6.0	23	Административный корпус	3 254	547	3 752.4	15
74:33:1316001:953 (ЗУ7*)	занимаемый произ- водственной базой	Производственная деятельность	6.0	24	Производственное здание	3 000	696		15
				25	Производственное здание		542		
74:33:1316001:12	занимаемый автомо- бильной газозапра- вочной станцией	Заправка транс- портных средств	4.9.1.1	28	автомобильная газозаправочная стан- ция	1 000	20	600	15

Примечания:

1. Информацию о способе образования земельного участка со знаком «*» смотри проект межевания территории Г-1240.09.23-ПМТ
2. Назначение участков с обозначение «**» приведено в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412. Объекты являются существующими и используются в соответствие с фактическим назначением (ст.36 ГрК РФ). В соответствии с ст. 3, 6 и 8 ГрК РФ до реконструкции данных объектов территориальные зоны сохраняются в существующем положении.
3. Для существующих объектов фактические параметры застройки приняты как минимальные.
4. В ходе дальнейшей разработки проектной документации возможны изменения техникоэкономических показателей земельных участков (площади покрытий, озеленения в максимальных пределах, установленных градостроительным регламентом), проектируемых объектов (количество объектов, этажности, площадь застройки, в максимальных пределах установленных градостроительным регламентом), сетей и объектов инженерного обеспечения, в связи с уточнением проектных данных и технологических решений.

Инженерное оборудование, сети и системы

Проект планировки территории разработан с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий.

Сети водоснабжения и водоотведения

Водопровод

На проектируемой территории действующие сети водоснабжения расположены по ул. Студенческая и ул. Электросети

Подключение проектируемого ОКС предусмотрено в соответствии с письмом №01-11/800 от 05.02.2024г., выданным МП Трест «Водоканал». Подключение возможно к существующей сети хоз. питьевого водопровода, проходящей по ул. Электросети.

Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Канализация

На проектируемой территории действующие сети хозяйственно-бытовой канализации расположены по ул. Кирова и ул. Студенческая

С учетом рельефа местности канализование проектируемого объекта (№1) будет осуществляться через герметизированный выгреб.

Регламентированное расстояние от сети водоотведения до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

На территории проектирования расположены действующие сети газоснабжения низкого и высокого давления. Газопроводы высокого давления расположены по ул. Электросети, газопроводы низкого давления расположены на участках и являются подводящими к объектам капитального строительства

Подключение проектируемого объекта предусмотрено к газопроводу высокого давления Ду219, согласно письму № 06/650-05/136 от 12.02.24 (АО «Газпром газораспределение Челябинск») с устройством ГРП для понижения давления. До начала выполнения проектных работ необходимо получить согласие всех правообладателей долевой собственности указанного газопровода и получить заключение ПАО «ММК» о возможности транспортировки газа по сетям ПАО «ММК»

Охранная зона от сети газопровода низкого давления составляет 2 м в обе стороны, высокого давления 10 м в обе стороны. Охранная зона от ГРП составляет 10 м. Размеры охранной зоны газопровода и ГРП приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети: ВЛ-10кВ, ВЛ-0,4кВ, КЛ-10кВ, а также несколько кабельных эстакад.

Подключение проектируемого ОКС предусмотрено в соответствии с техническими условиями №03/0452 от 31.01.2024г., выданными АО «Горэлектросеть». Вторая категория электроснабжения для производственного здания обеспечивается двумя независимыми источниками. Первый источник – РТП Гастроном, подключение предусмотрено путем строительства КЛ-10кВ от резервной ячейки 10кВ в РУ-10кВ РТП Гастроном до вводной ячейки РУ-10кВ двухтрансформаторной подстанции 10/0,4кВ, строящейся у границы проектного земельного участка. Вторым источником – ВЛ-10кВ ф.21 ЦРП ММК Метиз, подключение предусмотрено путем строительства КЛ-10кВ через линейный разъединитель 10кВ от 250 до 500А включительно, до вводной ячейки РУ-10кВ двухтрансформаторной подстанции 10/0,4кВ, строящейся у границы проектного земельного участка. Подключение ОКС предусмотрено путем строительства ВЛ-0,4кВ от I и II секции шин РУ-0,4кВ двухтрансформаторной подстанции 10/0,4кВ.

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от ВЛ 10кВ

- 10 м в обе стороны. Охранная зона от от КЛ-0,4кВ и КЛ-10кВ составляет 1 м в обе стороны.

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

В соответствии с Правилами "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" охранная зона от ТП составляет 10 м.

Тепловые сети

В границах проектирования есть сети теплоснабжения. Согласно сведениям, из ИСОГД г. Магнитогорска сеть по ул. Электросети является действующей, а по сведениям абонентов, ранее подключенных к данной сети, не действующей.

Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено. Проектом предусматривается демонтаж действующих сетей теплоснабжения.

Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от узла учета составляет 3 м от края ограждающих конструкций.

Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

Сети связи

В границах проектирования располагаются действующие сети связи. Размещение новых сетей связи проектом не предусмотрено.

Охранная зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи составляет 2 м от трассы подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий с каждой стороны согласно п.4 Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578.

Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

Таблица 4 Основные технико-экономические показатели территории в границах проекти-

рования

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Современное состояние	Проектные положения
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м	222068	222068
	В том числе территории:			
1.1.1	Жилых зон из них:			
	Многоэтажная застройка	-	-	-
	4-5 этажная застройка	-	-	-
	Малоэтажная застройка	-	-	-
	В том числе:			
1.1.2	Рекреационных зон			
1.1.3	Зон инженерной и транспортной инфраструктур			
1.1.4	Производственных зон		222068	222068
1.1.5	Иных зон			
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	кв. м		
	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта		1330	2473,8
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования – всего	кв.м	97856,8	73438,5
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования		75442,6	45508,3

	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	"	22414,2	27852,6
	прочие территории общего пользования	"	-	-
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Жилищный фонд	отсутствует		
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	"	-	-
4.3	Среднее и высшее профессиональное образование	"	100	100
4.4	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
4.5	Аптеки/10 тыс. чел.	объектов	-	-
4.6	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в сутки на 1 ребенка	-	-
4.7	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего В том числе:			
	Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые комплексы, розничные рынки/1000 чел.	кв. м торговой площади	-	-
	предприятие общественного питания/1000 чел.	1 посадочное место	-	-
	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	кв. м	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел. Из них:			
	Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания (Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий на 15 одновременных посетителей с ограничением по времени работы) / 1000 чел	кв. м общей площади	-	-
	Территория плоскостных спортивных учреждений/1000 чел	тыс. кв. м	-	-
	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства/20 тыс. жителей	объект	-	-
4.9	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	-	-
4.10	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	Соответствующие единицы	-	-
5	Объекты производственного и коммунального назначения			
5.1	Производственные здания, коммунально-складские объекты, размещаемые в составе многофункциональных зон	кв. м	-	-
5.2	Объекты производственного и коммунального назначения, размещаемые на участках территорий производственных и промышленно-производственных объектов	кв. м. производственно-промышленно-производственно-застройки	факт	макс
	ПК-1(Зона производственно-складских объектов)	"	18335,00	43305,30
	ПК-2(Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов)	"	12035	15239

	ПК-3(зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности)	"	2696	9552
6	Транспортная инфраструктура			
6.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	1436,6	1436,6
	В том числе:	"		
	Магистральные дороги из них:	"		
	скоростного движения	"	-	-
	регулируемого движения	"	-	-
	Магистральные улицы из них:	"		
	общегородского значения:	"	-	-
	непрерывного движения	м	-	-
	регулируемого движения	"	521,6	521,6
	районного значения	"	531,8	531,8
	Улицы и проезды местного значения	м	383,2	383,2
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		0,52	0,52
	В том числе:			
	трамвай	"	0,52	0,52
	троллейбус	"	-	-
	автобус	"	0,52	0,52
6.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	"	100	186
7	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
7.1	Водопотребление - всего	тыс. м3/сут	54	56
7.2	Водоотведение	"	54	56
7.3	Электропотребление	кВт ч/год	1000	1150
7.4	Расход газа	м3/час	270	280
7.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/год	-	-
7.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	422,8т/год	422,8т/год
7.7	В том числе утилизируемых	"		
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке			
7.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы		
8	Охрана окружающей среды			
8.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв.м	166587,8	69404,6
8.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК		
8.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
8.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды			
9	Ориентировочная стоимость строительства первоочередным мероприятиям реализации проекта			
9.1	Всего	млн. руб		
9.2	В том числе:			
	жилищное строительство	"		
	социальная инфраструктура	"		

улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	"		
инженерное оборудование и благоустройство территории	"		
прочие	"		
Удельные затраты:			
на 1 жителя	тыс. руб		
на 1 м ² общей площади квартир жилых домов нового строительства	"		
на 1 га территории	"		

Сведения о границах территории, в отношении которой разработана документация по планировке территории

Таблица 5. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой документация по планировке территории

№	Координаты	
	X	Y
1	413 601,03	1 369 176,84
2	413 410,65	1 369 583,24
3	412 933,17	1 369 287,99
4	413 084,63	1 368 972,48

Площадь территории в границах территории: – 222068 кв.м.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования в соответствии требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Очередность планируемого развития территории – 1 этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей.

2. Строительство проектируемых объектов. Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство проектируемых объектов предусматривается за счет средств собственника или арендатора земельного участка. После завершения строительно-монтажных работ по возведению выполняется наружное освещение, строительство проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимых для функционирования территории.

3. Благоустройство и озеленение территории.

Приложение № 3
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 26.06.2024 № 3452-17



ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основные цели и задачи

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков,

- Образование земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности
- Образование земельных участков путем раздела существующего земельного участка
- Образование земельных участков путем перераспределения существующих земельных участков с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, для исключения исклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы

Обоснование принятых решений

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Межевание предусматривается в несколько этапов

Этап 1 – Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ЗК РФ Статья 11.3 (ред. от 14.02.2024).

Этап 2 – образование участков путем перераспределения с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 (ред. от 14.02.2024).

Этап 3 – образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, после строительства РУ-10кВ двух трансформаторной подстанции 10/0,4кВ (ЗК РФ Статья 11.3 (ред. от 14.02.2024)

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования отображены в таблице 2.2.1

Таблица 1 Перечень площадей, образуемых и изменяемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков	Площадь образуемых и изменяемых земельных участков, кв. м	Способ образования
Этап 1			
ЗУ1	Производственная деятельность (6.0.)	3157	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ2	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	1446	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ3	складские площадки (6.9.1)	5785,5	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ4	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	900	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ5	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	2650	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ6	Складские площадки (6.9.1)	3736	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

ЗУ11	Предоставление коммунальных услуг (трансформаторная подстанция) (3.1.1)	4	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
Этап 2			
ЗУ7	занимаемый производственной базой	3450	Путем перераспределения земельного участка 74:33:1316001:953 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы
ЗУ8	производственная деятельность	2410	Путем перераспределения земельного участка 74:33:1316001:1488 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы
ЗУ9	Занимаемый нежилым зданием - гаражом, нежилым зданием - гаражом-мастерской, нежилым зданием - автошколой	6634,5	Путем перераспределения земельного участка 74:33:1316001:581 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы
Этап 3			
ЗУ10	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	44	Из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Примечание:

- Категория земель: Земли населённых пунктов
- Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части, "Чертеж межевания территории".
- Перераспределение земельных участков, находящихся частной собственности, и земель, находящихся в в государственной или муниципальной собственности, допускается в случае перераспределения таких земель и земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (п 1.4. ст39.28. ЗК РФ).
- Координаты поворотных точек образуемых земельных участков см.

Приложение 1

- Перечень устанавливаемых публичных сервитутов см. табл. 2.2.2

Таблица 2 Перечень устанавливаемых публичных сервитутов

№ участка на плане, на котором расположен сервитут	№ сервитута на плане	Цели установления сервитута	Площадь, м2
Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	1	эксплуатация, капитальный ремонт объектов электросетевого хозяйства, линейных объектов системы газоснабжения	1020
Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	2	эксплуатация, капитальный ремонт водопроводных сетей	484

- Координаты устанавливаемых сервитутов см. Приложение №2

Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны санитарно-защитные зоны, охранные зоны и регламентированные расстояния до объектов от инженерных сетей:

- 1) для воздушных линий электропередачи (ВЛ) указаны охранные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов: 2 м - для ВЛ - 0,4кВ, 10 м - для ВЛ - 10кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы), согласно постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов

электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160 (ред. от 21.12.2018);

2) регламентированное расстояние от сетей водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5 м. по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

3) регламентированное расстояние от сетей канализации до фундаментов зданий и сооружений - 3 м. по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

4) Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

5) Охранная зона от сети газопровода высокого давления составляет 10 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

6) Охранная зона от подземной кабельной линии 0,4кВ составляет 1 м в обе стороны. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

7) Охранная зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи составляет 2 м от трассы подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий с каждой стороны согласно п.4 Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578.

8) Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

9) ТКО – радиус 20м (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»);

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений приняты по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблица 12.5.

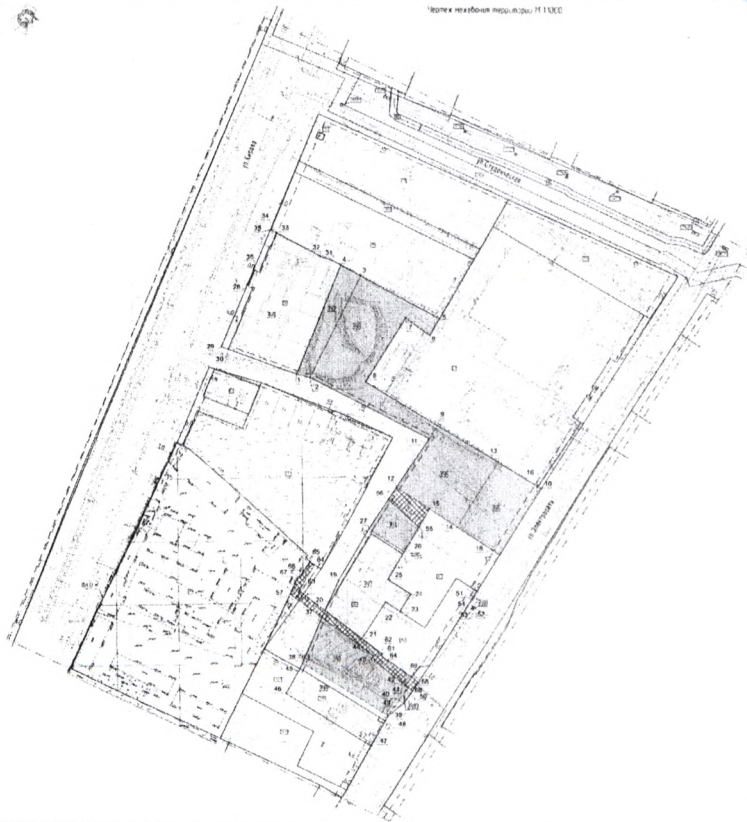
Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении приняты в соответствии по СП 42.13330.2016, таблица 12.6.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат

Таблица 2.3. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№	Координаты	
	X	Y
1	413 601,05	1 369 176,84
2	413 410,65	1 369 583,24
3	412 933,17	1 369 287,99
4	413 084,63	1 368 972,48

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
Отдел
делопроизводства



1. ☐ 2. ☐ 3. ☐ 4. ☐ 5. ☐ 6. ☐ 7. ☐ 8. ☐ 9. ☐ 10. ☐ 11. ☐ 12. ☐ 13. ☐ 14. ☐ 15. ☐ 16. ☐ 17. ☐ 18. ☐ 19. ☐ 20. ☐ 21. ☐ 22. ☐ 23. ☐ 24. ☐ 25. ☐ 26. ☐ 27. ☐ 28. ☐ 29. ☐ 30. ☐ 31. ☐ 32. ☐ 33. ☐ 34. ☐ 35. ☐ 36. ☐ 37. ☐ 38. ☐ 39. ☐ 40. ☐ 41. ☐ 42. ☐ 43. ☐ 44. ☐ 45. ☐ 46. ☐ 47. ☐ 48. ☐ 49. ☐ 50. ☐ 51. ☐ 52. ☐ 53. ☐ 54. ☐ 55. ☐ 56. ☐ 57. ☐ 58. ☐ 59. ☐ 60. ☐ 61. ☐ 62. ☐ 63. ☐ 64. ☐ 65. ☐ 66. ☐ 67. ☐ 68. ☐ 69. ☐ 70. ☐ 71. ☐ 72. ☐ 73. ☐ 74. ☐ 75. ☐ 76. ☐ 77. ☐ 78. ☐ 79. ☐ 80. ☐ 81. ☐ 82. ☐ 83. ☐ 84. ☐ 85. ☐ 86. ☐ 87. ☐ 88. ☐ 89. ☐ 90. ☐ 91. ☐ 92. ☐ 93. ☐ 94. ☐ 95. ☐ 96. ☐ 97. ☐ 98. ☐ 99. ☐ 100. ☐		1. ☐ 2. ☐ 3. ☐ 4. ☐ 5. ☐ 6. ☐ 7. ☐ 8. ☐ 9. ☐ 10. ☐ 11. ☐ 12. ☐ 13. ☐ 14. ☐ 15. ☐ 16. ☐ 17. ☐ 18. ☐ 19. ☐ 20. ☐ 21. ☐ 22. ☐ 23. ☐ 24. ☐ 25. ☐ 26. ☐ 27. ☐ 28. ☐ 29. ☐ 30. ☐ 31. ☐ 32. ☐ 33. ☐ 34. ☐ 35. ☐ 36. ☐ 37. ☐ 38. ☐ 39. ☐ 40. ☐ 41. ☐ 42. ☐ 43. ☐ 44. ☐ 45. ☐ 46. ☐ 47. ☐ 48. ☐ 49. ☐ 50. ☐ 51. ☐ 52. ☐ 53. ☐ 54. ☐ 55. ☐ 56. ☐ 57. ☐ 58. ☐ 59. ☐ 60. ☐ 61. ☐ 62. ☐ 63. ☐ 64. ☐ 65. ☐ 66. ☐ 67. ☐ 68. ☐ 69. ☐ 70. ☐ 71. ☐ 72. ☐ 73. ☐ 74. ☐ 75. ☐ 76. ☐ 77. ☐ 78. ☐ 79. ☐ 80. ☐ 81. ☐ 82. ☐ 83. ☐ 84. ☐ 85. ☐ 86. ☐ 87. ☐ 88. ☐ 89. ☐ 90. ☐ 91. ☐ 92. ☐ 93. ☐ 94. ☐ 95. ☐ 96. ☐ 97. ☐ 98. ☐ 99. ☐ 100. ☐	1. ☐ 2. ☐ 3. ☐ 4. ☐ 5. ☐ 6. ☐ 7. ☐ 8. ☐ 9. ☐ 10. ☐ 11. ☐ 12. ☐ 13. ☐ 14. ☐ 15. ☐ 16. ☐ 17. ☐ 18. ☐ 19. ☐ 20. ☐ 21. ☐ 22. ☐ 23. ☐ 24. ☐ 25. ☐ 26. ☐ 27. ☐ 28. ☐ 29. ☐ 30. ☐ 31. ☐ 32. ☐ 33. ☐ 34. ☐ 35. ☐ 36. ☐ 37. ☐ 38. ☐ 39. ☐ 40. ☐ 41. ☐ 42. ☐ 43. ☐ 44. ☐ 45. ☐ 46. ☐ 47. ☐ 48. ☐ 49. ☐ 50. ☐ 51. ☐ 52. ☐ 53. ☐ 54. ☐ 55. ☐ 56. ☐ 57. ☐ 58. ☐ 59. ☐ 60. ☐ 61. ☐ 62. ☐ 63. ☐ 64. ☐ 65. ☐ 66. ☐ 67. ☐ 68. ☐ 69. ☐ 70. ☐ 71. ☐ 72. ☐ 73. ☐ 74. ☐ 75. ☐ 76. ☐ 77. ☐ 78. ☐ 79. ☐ 80. ☐ 81. ☐ 82. ☐ 83. ☐ 84. ☐ 85. ☐ 86. ☐ 87. ☐ 88. ☐ 89. ☐ 90. ☐ 91. ☐ 92. ☐ 93. ☐ 94. ☐ 95. ☐ 96. ☐ 97. ☐ 98. ☐ 99. ☐ 100. ☐	1. ☐ 2. ☐ 3. ☐ 4. ☐ 5. ☐ 6. ☐ 7. ☐ 8. ☐ 9. ☐ 10. ☐ 11. ☐ 12. ☐ 13. ☐ 14. ☐ 15. ☐ 16. ☐ 17. ☐ 18. ☐ 19. ☐ 20. ☐ 21. ☐ 22. ☐ 23. ☐ 24. ☐ 25. ☐ 26. ☐ 27. ☐ 28. ☐ 29. ☐ 30. ☐ 31. ☐ 32. ☐ 33. ☐ 34. ☐ 35. ☐ 36. ☐ 37. ☐ 38. ☐ 39. ☐ 40. ☐ 41. ☐ 42. ☐ 43. ☐ 44. ☐ 45. ☐ 46. ☐ 47. ☐ 48. ☐ 49. ☐ 50. ☐ 51. ☐ 52. ☐ 53. ☐ 54. ☐ 55. ☐ 56. ☐ 57. ☐ 58. ☐ 59. ☐ 60. ☐ 61. ☐ 62. ☐ 63. ☐ 64. ☐ 65. ☐ 66. ☐ 67. ☐ 68. ☐ 69. ☐ 70. ☐ 71. ☐ 72. ☐ 73. ☐ 74. ☐ 75. ☐ 76. ☐ 77. ☐ 78. ☐ 79. ☐ 80. ☐ 81. ☐ 82. ☐ 83. ☐ 84. ☐ 85. ☐ 86. ☐ 87. ☐ 88. ☐ 89. ☐ 90. ☐ 91. ☐ 92. ☐ 93. ☐ 94. ☐ 95. ☐ 96. ☐ 97. ☐ 98. ☐ 99. ☐ 100. ☐	1. ☐ 2. ☐ 3. ☐ 4. ☐ 5. ☐ 6. ☐ 7. ☐ 8. ☐ 9. <
---	--	---	---	---	--