АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.12.2024 № **12793- П**

Об утверждении проекта планировки
территории города Магнитогорска,
в районе улицы Комсомольская, 131

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 03.07.2023 №6826-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска, в районе улицы Комсомольская, 131», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 06.07.2023 №73, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки территории города Магнитогорска, в районе улицы Комсомольская, 131, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 18.10.2024 №117, с учетом протокола общественных обсуждений от 15.11.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 15.11.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 15.11.2024 №128, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории города Магнитогорска, в районе улицы Комсомольская, 131, шифр: А-2672-23, выполненный ООО «АРС-Бюро», 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. Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000 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. 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

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ - 2, ПУ, СВСиМП, ООО «АРС-Бюро»; Землянскому С.А., Журавлеву Е.В.
еф

Приложение № 1
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 05.12.2024 № 12493-П

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

1. Основание для проектирования

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации города Магнитогорска от 03.07.2023 №6826-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска, в районе улицы Комсомольская, 131.».

Таблица 1. Координаты границ проектирования.

№	Координата X	Координата Y
1	412412.12	1359547.76
2	412574.56	1359692.89
3	412455.79	1359826.85
4	412290.19	1359681.71

Цель проекта планировки территории: определение границ зон планируемого размещения и характеристик объектов капитального строительства.

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

Определение зон планируемой застройки объектов капитального строительства.

2. Цели и задачи проекта

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

Основные цели проекта планировки территории:

- Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Основные задачи проекта планировки территории:

- Размещение объектов капитального строительства на образуемом земельном участке в условных границах ЗУ2 (объект №8, 9). Размещение объектов капитального строительства: складских объектов (ОКС №8, №9, №10, №11).
- Приведение территории в соответствие с градостроительным регламентом;
- Определение плотности и параметров застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)
- Определение характеристик объектов капитального строительства
- Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой
- Определение этапов проектирования и строительства ОКС

3. Местоположение и особенности проектируемой территорий

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному району, согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 26.03.2024 №39), находится в территориальной зоне ПК-4.

Площадь территории в границах проектирования – 39438 м^2.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 11 земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, которые указаны в Ведомости земельных участков, зданий и сооружений. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования:

74:33:0204001.

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

Территория проектирования расположена в зоне ПК-4.

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

- с севера – запада –улицей местного значения — ул. Комсомольская;
- с севера – граничит с земельным участком с кадастровым номером №74:33:0204001:59
- с востока –земельным участком с кадастровым номером 74:33:0204001:11.

Улица Комсомольская классифицируется как улица местного значения в границах проектирования, проходит с востока на запад.

Рельеф территории имеет уклон с юга на север.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Комсомольская.

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

Таблица 2

Кодовые обозначения территориальных зон	**Наименование территориальных зон**
	ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
ПК-4	Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов

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

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

В рамках подготовки проекта планировки территории города Магнитогорска, в районе улицы Комсомольская, 131 проектное предложение заключается в максимальном использовании земельных участков в границах проектирования с учетом существующей застройки и градостроительных регламентов. Красные линии и линии регулирования проектом не изменяются.

5. Организация транспортного обслуживания

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.

Улица местного значения:

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон;

Ближайшая остановка общественного транспорта находятся на ул. Комсомольская.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к проектируемым объектам на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов.

Стоянки автомобилей

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок временного хранения автомобилей, в границах земельных участков существующих и реконструируемых объектов капитального строительства из расчета вместимости объекта капитального строительства. Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей на территории определена в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Гра-

достроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» табл. 11.8

- Расчетное количество машино/мест для проектируемых объектов, расположенных на ЗУ2 (ОКС на плане 8, 9) рассчитано по формуле Sобщ./35м2 = м/м и составляет:

- ОКС8- Sобщ.=568м2 16 маш/мест;

- ОКС9- Sобщ.=1517м2 42 маш/мест;

Расчетное количество маш/мест составляет – 58 маш/мест

Всего на ЗУ2 проектом предусмотрено размещение 58 маш/мест, из них 6 маш/места для МГН.

- Расчетное количество машино/мест для проектируемых объектов, расположенных на участке с кадастровым номером 74:33:0204001:55 (ОКС на плане 10, 11) рассчитано по формуле Sобщ./35м2 = м/м и составляет:

- ОКС10- Sобщ.=395м2 12маш/мест;

- ОКС11- Sобщ.=395м2 13маш/мест;

Расчетное количество маш/мест составляет – 25 маш/мест

Всего на ЗУ с кадастровым номером 74:33:0204001:55 проектом предусмотрено размещение 25 маш/мест, из них 3маш/места для МГН.

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.

6. 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 проектируемой территории.

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

Таблица 3 . Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

№ земельного участка согласно ЕГРН	Площадь ЗУ, м2		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	Объекты складского назначения различного профиля	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Этажность	Площадь застройки, м²	Площадь общая, м²	Существующая/ проектируемая/ ранее запроектированная застройка	№ объекта капитального строительства согласно ЕГРН	Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска	Процент застройки макс.	Процент озеленения	Процент застройки сущ.	Площадь застройки минимальная	Площадь застройки максимальная	Адрес
74:33:0204001:4125	979		Занимаемый нежилым зданием – цехом по капитальному ремонту большегрузной техники	Склады*	6.9	1			1	460	383,6	Сущ.	74:33:0204001:4346	ПК-4	80	15	46	195	783,2	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Комсомольская, 131

74:33:0204001:57	2662	Занимаемый сооружением производственная площадка	Склады	6.9	3	Объекты складского назначения различного профиля*	1	840	814	Суш**	-	74:33:0204001:357	ПК-4	80	15	21,9	140	6,00	5198,4	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Комсомольская, 131 строение 5
74:33:020400 1:412 4	3840	Занимаемый нежилым зданием – цехом по капитальному ремонту большегрузной техники	Склады Производственная деятельность*	6.9	2	Объекты складского назначения различного профиля Цех по капитальному ремонту большегрузной техники	1	750	706.8	Суш.		74:33:0204001:368	ПК-4	80						
74:33:020400 01:3767	679							750	714,6			74:33:0204001:3792								
74:33:020 4001:4191	433																			
74:33:020 4001:419 3	49																			
74:33:020 4001:4192	1497																			

| | | |

ЗУ1	4706,95		Для размещения нежилого зданий-складов	Склады	6.9	8 9	Объекты складского назначения различного профиля	1	568 1517	563 1510	Проект	-	ПК-4	80		-	1882,8***	3765,6***	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Комсомольская
ЗУ2	882,05		Для размещения нежилого здания-склада	Склады	6.9		Объекты складского назначения различного профиля	-	-	-	-	-	ПК-4	80		-	-	-	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Комсомольская

Примечания:

1 Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется только в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 30 января 2018 года No 2 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов

от 26 марта 2024 года No 39»;

** Существующие строения не поставленые на кадастровый учет;

*** Максимально допустимый размер ОКС в соответствии с ПЗиЗ

Показатели использования территории:

Площадь территории в границах составляет **3,9438 га.**

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

Показатели использования территории представлены в таблице 4. Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей застройки:

Для зоны ПК—4 (Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов)

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

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

7775 м^2/3,9438 га = 1971 м^2/га

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

Коэффициент застройки территории в проекте рассчитан по формуле:

7557,6 м^2 / 39428 м^2 = 0,19 м^2

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

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

7775 м^2/ 39438 м^2 = 0,20 м^2

Таблица 4. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	39438	100
2	Площадь застройки	7557,6	19,2
3	Площадь покрытий	16352,4	41,4
4	Площадь озеленения	16263,5	41,2
5	Плотность застройки	1971 м2/га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,19	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,20	-

7. Инженерное оборудование, сети и системы

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

Сети водоснабжения и водоотведения

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположены централизованные сети хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующая застройка подключена к сетям центрального водоснабжения.

Проектные решения

Подключение проектируемых объектов к централизованной сети водоснабжения проектом не предусмотрено.

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»).

Водоотведение

Существующее положение

На проектируемой территории отсутствуют сети централизованной сети водоотведения. Существующие объекты отвод бытовых стоков осуществляют в выгреб.

Проектные решения

Подключение проектируемых объектов к централизованной сети водоотведения проектом не предусмотрено.

Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе

стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

Существующее положение

Существующие газовые сети в границах проектируемой территории расположены по северно-западной стороне проектируемой территории.

Проектные решения

Подключение проектируемых объектов к централизованной сети газоснабжения проектом не предусмотрено.

Охранная зона от сети газопровода низкого давления составляет 2 м в обе стороны, высокого давления 7 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

Существующая ситуация

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети электроснабжения.

Проектные предложения

Проектируемая застройка подключается к сетям электроснабжения в соответствии с техническими условиями, полученными от правообладателя сетей.

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от ВЛ 10кВ- 10 м в обе стороны, от ВЛ-35 кВ – 15м в обе стороны, от ВЛ-110 кВ – 20м в обе стороны. Охранная зона от КЛ-10кВ и КЛ-0,4 кВ составляет 1 м в обе стороны. Охранная зона от ТП составляет 10 м.

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».

Тепловые сети

В границах проектирования отсутствуют действующие сети теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено.

Сети связи

Действующая сеть связи расположена вдоль ул. Комсомольская. Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

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.

Все работы производить только в присутствии и под контролем представителей Челябинского Филиала ПАО «Ростелеком»:

- транспортного центра технической эксплуатации телекоммуникаций: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, 3, тел: (3519) 21-48-10, (3512) 39-96-78, 8-958-162-01-06;

- сервисного центра г. Магнитогорск: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, 3, тел: (3519) 30-30-77.

В охранной зоне сетей связи ПАО «Ростелеком» все работы производить ручным способом, без применения землеройных и ударных механизмов.

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

Таблица 5. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Единица-измерения	Современное состояние на 2024 г.	Показатели на расчетный период
	Территория			
1	Территория - всего	га	3,9438	3,9438
1.1	Зона пооизводственно-коммунальных объектов IV-V классов ПК-4)	га	3,9438	3,9438
1.1.1	Коэффициент застройки	%	0,12	0,19
1.1.2	Коэффициент плотности застройки		0,12	0,20
1.1.3	Плотность застройки	м2/га	1173	1971
1.7	Из общей территории			
	земли муниципальной собственности	м2	23204	23204
	земли частной собственности	м2	16234	16234

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 05.12.2024 № 19493-П

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации города Магнитогорска от 03.07.2023 №6826-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска, в районе улицы Комсомольская, 131.».

Цель проекта планировки территории: определение границ зон планируемого размещения и характеристик объектов капитального строительства.

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

Определение зон планируемой застройки объектов капитального строительства.

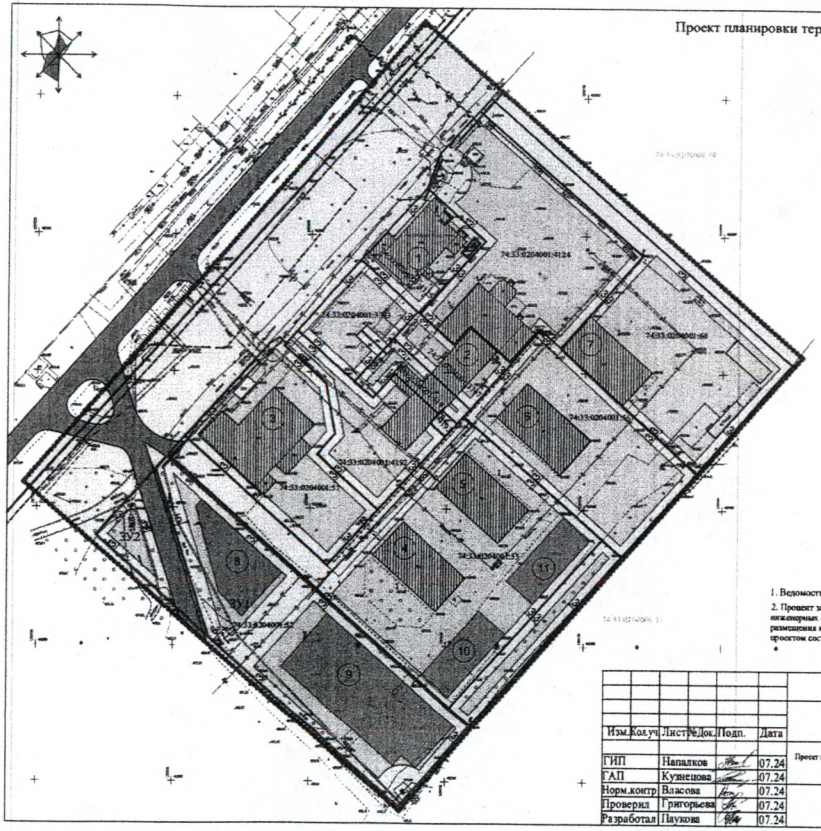
Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Очередность планируемого развития территории – 1 этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

- Выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей, проезжих частей, строительство объектов капитального строительства.
- Благоустройство и озеленение территории.

Приложение № 3
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 05.12.2024 № 12498-П



Проект планировки территории города Магнитогорска, в районе улицы Комсомольская, 131

Основная часть проекта

Чертеж планировки территории

М 1:1000

Условные графические обозначения:

- граница проектирования
- красная линия установленная
- линия регулирования установленная
- границы земельных участков
- границы условно образуемых земельных участков
- нежилое здание (сущ.)
- нежилое здание (проект.)
- территория проектирования
- зона планируемого размещения объекта капитального строительства/реконструкции
- 74:33:0204001:11 - кадастровый номер земельного участка
- 74:33:0204001:11:1 - кадастровый номер земельного участка подлежащего разделу
- 74:33:0204001:11 - кадастровый номер нежилого здания (сущ.)
- ЗУ1 - номер условно образуемого земельного участка
- (12) - Условный номер объекта кап.строительства
- КТП
- ТП
- Площадка ТКО

1. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений см лист 7.
2. Процент застройки ЗУ1 предусмотрен в диапазоне от 40 до 70%. С учетом охранных зон инженерных сетей, расположенных на нем, и с учетом необходимой площади для размещения мест для хранения транспорта процент застройки участка предусмотренный проектом составил 4.4%.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
ГИП		Напалков			07.24
ГАП		Кузнецова			07.24
Норм.контр		Власова			07.24
Проверил		Григорьева			07.24
Разработал		Паукова			07.24

А - 2672 - 23 - ППТ.ОЧ

РФ, Челябинская область, г. Магнитогорск
Землянский С.А., Журавлев Е.В.

Проект планировки территории города Магнитогорска, в районе улицы Комсомольская, 131	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1
Чертеж планировки территории М 1:1000	ООО "Арс - Бюро"		