



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.01.2025

№ 6 - П

Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 28.01.2016 №765-П, в границах ул. Труда 42, 44

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 25.04.2024 №4005-П «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 28.01.2016 №765-П, в границах ул. Труда 42, 44», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 27.04.2024 №45, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 28.01.2016 №765-П, в границах ул. Труда 42, 44, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 15.11.2024 №128, с учетом протокола общественных обсуждений от 13.12.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 13.12.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 13.12.2024 №140, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 28.01.2016 №765-П, в границах ул. Труда 42, 44, шифр: ПГ-24-1478, выполненную ООО «ГрадЪ», в составе:

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

2) Положения об очередности планируемого развития территории

Вр-2013344

согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

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

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

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

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

3. 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 №4005-П от 25.04.2024г. «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 28.01.2016 №765-П, в границах ул. Труда 42, 44».

Данным проектом в соответствии с ПЗиЗ установлена линия регулирования застройки.

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

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

Проектируемая территория расположена в юго-западной части города в пределах кадастрового квартала: 74:33:0301001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **0,7291 га.**

В соответствии с ГП г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в Орджоникидзевском районе г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в территориальных зонах Ц-3 (Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах) и ПК-1 (Зона производственно-складских объектов).

Территория проектирования попадает в следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 74:00-6.748 (Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

- 74:00-6.747 (Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

- 74:00-6.749 (Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

- 74:00-6.750 (Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе).

Границами проектируемой территории являются:

- с востока – земельный участок с кадастровым номером 74:33:0301001:3557;
- с запада - земельный участок с кадастровым номером 74:33:0301001:19;
- с севера – земельные участки с кадастровыми номерами: 74:33:0000000:11104, 74:33:0301001:2764, 74:33:0000000:12714;
- с юга – ул. Труда.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Таблица 1. Координаты границ проектирования

№ точки	Координата X	Координата Y
1	406 350,22	1 361 016,22
2	406 347,73	1 360 864,55
3	406 301,73	1 360 865,63
4	406 302,38	1 360 904,77

5	406 298,00	1 360 905,14
6	406 293,47	1 360 909,83
7	406 294,06	1 360 945,65
8	406 303,05	1 360 945,35
9	406 304,23	1 361 015,60

Основные параметры планируемой застройки:

1. Ц-3 Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 90%;

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

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

Озеленение в границах земельного участка - 50 %

Максимальный процент застройки земельного участка – 86,9%

Коэффициент плотности застройки - 0,4

2. ПК-1 - Зона производственно-складских объектов

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 80%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

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

Озеленение в границах земельного участка - 15 %

Максимальный процент застройки земельного участка – 10%

Коэффициент плотности застройки - 0

1.2 **Зоны с особыми условиями использования территории**

Охранные зоны

Объектов инженерной инфраструктуры

В границах проектирования:

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

- Комплексная трансформаторная подстанция (КТП) — 10 метров от границ этих объектов (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).

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.

Охранные зоны инженерных сетей

- от подземной линии электропередач 0,4кВ и на опорах – 1,5 м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Приложению п. Б Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

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

- от подземной линии электропередач 10кВ – 1 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 надземного газопровода - 2м в каждую сторону (согласно п. 7 п/п. А Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

- от подземного газопровода - 3м в каждую сторону (согласно п. 7 п/п. Б Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

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

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

- для канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 1,5 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

Зоны с особыми условиями использования территории

Территория проектирования попадает в следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 74:00-6.748 (Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

- 74:00-6.747 (Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

- 74:00-6.749 (Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

- 74:00-6.750 (Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе).

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

Проект планировки территории предусматривается:

- Размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0301001:19 (объект №1).

Данным проектом определяются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- нежилого здания – Магазины, аптеки (на плане №1) с разрешенным видом

использования – Магазины (4.4) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0301001:19. Категория земель - земли населённых пунктов.

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: $3358,4 \text{ м}^2 / 0,7291 \text{ га} = 4606,2 \text{ м}^2/\text{га}^*$

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

Коэффициент застройки: $4031,0 \text{ м}^2 / 7291,0 \text{ м}^2 = 0,56^*$

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

Коэффициент плотности застройки: $3358,4 \text{ м}^2 / 7291,0 \text{ м}^2 = 0,5^*$

Таблица 2. Баланс проектируемой территории

Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
Площадь проектируемой территории	7291,0	100
Площадь застройки общая	2081,2	27,8
Площадь покрытий	3229,2	44,2
Площадь озеленения	2038,4	28,0
Плотность застройки	4606,2 м ² /га*	-
Коэффициент застройки территории	0,56*	-
Коэффициент плотности застройки территории	0,5*	-

* Расчет показателей баланса проектируемой территории произведен для максимальной застройки и общей площади объектов капитального строительства.

Таблица 3. Расчет коэффициента плотности застройки в границах зоны Ц-3.

Наименование территориальной зоны	Площадь территориальной зоны, м ²	Расчет (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка)
Ц-3	6747,0	$3358,4 / 6747,0 = 0,5$

Таблица 4. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Градостроительная зона	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь з.у., м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Условный номер объекта кап.	Существующая/проектируемая застройка	Кадастровый номер согласно сведениям ЕГРН / Объект капитального строительства размещенный на земельном участке, в соответствии с данными ЕГРН	ОКС	Объект капитального строительства (приведен в соответствии ПЗиЗ Магнитогорска)	Площадь застройки ОКС, м ² / % застройки	Общая площадь ОКС, м ² /этажность	Озеленение участка, мин/проектная (м ²)	Минимальная площадь застройки для максимальной ОКС-2	Площадь застройки при возможной реконструкции ОКС, м ²
Ц-3	19	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда, 44	1433,06	Магазины	Магазины	4.4	1	Проект.	-	-	Магазины, аптеки	573,2 / 40%	1000,0-1150,0	287,0 / 20%	573,0	1146,0 / 2
Ц-3	121	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда, 44	1437,0	Для строительства многофункционального здания обслуживания автовладельцев ²	-	-	2	Сущ.	74:33:0301001:2185	-	-	468,0 / 32,6%	1083,7 / 3	287,0 / 20%	-	1293,0 / 3
Ц-3	2774	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда, 44	64,0	Для размещения индивидуального гаража	Хранение автотранспорта ¹	-	2.7.1	-	-	-	-	-	-	64,0 / 100%	-	-
Ц-3	2775	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда, 44	61,0	Для размещения индивидуального гаража	Хранение автотранспорта ¹	-	2.7.1	3	Сущ.	74:33:0301001:2290	Гаражи	53,0 / 86,9%	40,5 / 1	6,1 / 8,0	-	55,0 / 1
Ц-3	2776	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда, 44	31,0	Для размещения индивидуального гаража	Хранение автотранспорта ¹	-	2.7.1	-	-	-	-	-	-	31,0 / 100%	-	-
Ц-3	2278	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда, 44б	1158,0	Многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	Предоставление коммунальных услуг	-	3.1.1	-	-	-	-	-	-	830,0 / 72%	-	-

Ц-3	11555	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда, 42	772,0	Для размещения подводящих сетей водоснабжения и водоотведения к жилому комплексу "Ключ"	Улично-дорожная сеть Предоставление коммунальных услуг	12.0.1, 3.1.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ц-3	2764	Челябинская область, г. Магнитогорск	194,0	Автостоянки перед объектами на отдельном земельном участке	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	-	-	-	-	-	-	88,2 / 30%	-
Ц-3	3434	Челябинская область, г. Магнитогорск	285,0	Занимаемый нежилым зданием	Хранение автотранспорта ^{1*}	2.7.1	-	-	-	-	-	-	43,0 / 15%	-	-
Ц-3	3435	Челябинская область, г. Магнитогорск	358,0	Занимаемый нежилым зданием	Ремонт автомобилей ¹	4.9.1.4	4	Сущ.	74:33:0301001:325	Авторемонтные и сервисные мастерские	164,0 / 45,8%	-	131,6 / 1	54,0 / 15%	322,0 / 1
Ц-3	47	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда, 42	746,41	Производственная база	Производственная деятельность ¹	6.0	5.	Сущ.	74:33:0301001:324 Здание швейной мастерской с помещениями офиса	Производственное здание	349,0 / 46%	-	593,3 / 2	-	-
							5.	Сущ.	74:33:0301001:329 Гараж №60	Гаражи	28,0 / 4%	-	21,6 / 1	112,0 / 15%	672,0 / 2
Ц-3	88	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, улица Труда, земельный участок 426	604,0	Магазины	Магазины	4.4	6	Сущ.	74:33:0302003:340 Нежилое здание	Магазины, аптеки	389,0 / 64,4%	-	337,7 / 1	91,0 / 15%	543,0 / 1
ИТОГО:											2024,2	3358,4	-	4088,0	-
<p>1 - 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>* - Данным проектом производится смена вида разрешенного использования земельного участка 74:33:0301001:3434 на Хранение автотранспорта (2.7.1), размещение ОКС на данном земельном участке не предполагается.</p> <p>2 - 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 Ц-3 - «Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах» и ПК-1 «Зона производственно-складских объектов».

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

На расчетный срок проектом планировки предусмотрено развитие улично-дорожной сети. Транспортная инфраструктура разработана с учетом ранее утвержденного проекта планировки территории и запроектирована в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

Проектом предусмотрены парковки для временной остановки автотранспорта для проектируемой нежилой застройки.

Въезд и выезд с территории проектирования осуществляется на ул. Труда.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

Категории улиц и дорог

Основу улично-дорожной сети рассматриваемой территории формируют:

1. *Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения (2-го класса).* Улицы для осуществления транспортной связи между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами районов; выходы на магистральные улицы и дороги, внешние автомобильные дороги. Пересечения с магистральными улицами и дорогами, как правило, в одном уровне.

- ул. Труда (не попадает в границы проектирования);

- Ширина проезжей части – 15,0 м;

- Количество полос – 4;

- Ширина полосы движения – 3,75 м;

Кол-во тротуаров - 2;
 Ширина тротуара – 3,0 м.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

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.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- ул. Труда – 3,0 м

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

Существующее положение

Рядом с проектируемой территорией расположены 2 остановки общественного маршрутного транспорта:

- остановка «Тевосяна д.11», расположенная по ул. Тевосяна, на расстоянии 280м от границы проектируемой территории в юго-восточном направлении;

- остановка «СНТ Мичурина-3», расположенная по ул. Труда, на расстоянии 300м от границы проектируемой территории в западном направлении.

Проектное предложение

Внесение изменений в улично-дорожную сеть проектом не предусматривается.

2.2.4 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

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	Расчет кол-ва машино-мест для МГН
1	Магазин 1 этаж (торговая площадь) / 2 этаж (кабинеты)	2	1100,0	30-35 / от общей площади 100-120 / от общей площади	553,1/35кв.м= 15м/мест 553,1/110кв.м= 5м/мест (20 м/мест всего)	20*10%=2 (2 м/места)
2	Нежилое здание (Для строительства многофункционального здания обслуживания автовладельцев)	3	1083,7 1 эт.=468,0 ¹	30-35 / от общей площади	468,0/35кв.м= 13м/мест	13*10%=1,3 (2 м/места)
3	Гаражи	1	40,5	-	-	-
4	Авторемонтные и сервисные мастерские	1	131,6	1 м/место / 1 пост	2м/места (2 поста)	-
5.1	Производственное здание	2	593,3	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	6м/мест	6*10%=0,6 (1 м/место)
5.2	Гаражи	1	21,6	-	-	-
6	Магазин	1	337,7	30-35 / от общей площади	337,7/35кв.м= 10м/мест	10*10%=1,0 (2 м/места)

- Размещение стоянки временного пребывания автотранспорта для объекта №6 предусмотрено частично на участке с кадастровым номером 74:33:0301001:3434 (вид разрешенного использования земельного участка – Хранение автотранспорта). Радиус действия стоянки временного пребывания автотранспорта - 800 метров.

- Размещение стоянки временного пребывания автотранспорта для объекта №5.1 предусмотрено частично на участке с кадастровым номером 74:33:0301001:3434 (вид разрешенного использования земельного участка – Хранение автотранспорта). Радиус действия стоянки временного пребывания автотранспорта - 800 метров.

1- Магазин расположен только на 1 этаже здания (объект №2);

На каждой стоянке участков предусмотрено не менее 10% машино-мест для МГН.

Общее количество парковочных мест для временного хранения легковых автомобилей – 50 машино-мест, из них – 7 м/мест для МГН.

2.3 Инженерные сети

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

Определены охранные зоны следующих объектов:

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

- Комплексная трансформаторная подстанция (КТП) — 10 метров от границ этих объектов (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).

Санитарные разрывы

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Расстояние площадок сбора ТКО до нежилых 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 располагаются существующие сети водоснабжения.

Суточный расход сточных вод следует принимать равным расходу водопотребления, без учета воды на поливку зеленых насаждений.

Внутреннее пожаротушение здания согласно СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты», табл. 2 – 2х5 л/с.

Расход воды на наружное пожаротушение здания согласно СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения» табл.3 – 20 л/с.

Проектное предложение

Для проектируемого здания магазина (объект №1), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0301001:19 проектируется скважина.

Водоотведение проектируемого объекта предполагается в герметизированный выгреб.

2.3.2 Теплоснабжение

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

2.3.3 Газоснабжение

Существующее положение

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

На проектируемой территории располагается подземная сеть газоснабжения низкого давления.

Проектное предложение

Подключение здания магазина (объект №1) производится от существующей сети газоснабжения, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0301001:19.

2.3.4 Электроснабжение

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

- КЛ-0,4 кВ;
- КЛ-10,0 кВ;

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

Проектное предложение

Проектом планировки предусматривается подключение здания магазина (объект №1) проектируемой на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0301001:19 трансформаторной подстанции, с уровнем напряжения 10/0,4кВ.

Электроснабжение выполнить кабельной линией электропередачи 0,4кВ, марку и сечение провода определить в соответствии с техническими условиями №03/6201 от 04.12.2024, предоставленными АО «Горэлектросеть».

При возможном размещении ТП на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0301001:19 необходимо предусмотреть публичный сервитут, который дает право ограниченного пользования чужим земельным участком, в целях строительства и дальнейшего обслуживания объекта электроснабжения.

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: $5 \times 3229,2 = 15146,0$ кг/год.

Проектом предусмотрен 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/м³.

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 подъездный 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 бытовые отходы (ТКО);
- Крупногабаритные отходы (КО).

Твердые бытовые 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 транспортом спецавтохозяйства, 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 2024 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего В том числе территории:	га	0,7291	0,7291

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок
	Общественно-деловые зоны из них:			
	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3)	"-	6747,0	6747,0
	Зоны производственного использования из них:			
	Зона производственно-складских объектов (ПК-1)	"-	544,0	544,0
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"-	0,0148	0,0148
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"-	0,0024	0,0024
	улицы, дороги, проезды, площади	"-	0,0124	0,0124
1.3	Коэффициент застройки	"-	0,2	0,56
1.4	Коэффициент плотности застройки	"-	0,33	0,5
1.5	Из общей территории:			
	земли частной собственности	"-	0,7143	0,7143
2	Нежилая застройка			
2.1	Общая площадь нежилой застройки	м ² общей площади	2208,4	3358,4
3	Транспортная инфраструктура			
3.1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	временного хранения	маш.-мест	-	50

Расчет показателей использования территории на текущий момент:

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

Коэффициент застройки: $1451,0 \text{ м}^2 / 7291,0 \text{ м}^2 = 0,2$ (1451,0 м² – площадь застройки существующих объектов на проектируемой территории)

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

Коэффициент плотности застройки: $2431,2 \text{ м}^2 / 7291,0 \text{ м}^2 = 0,33$ (2431,2 м² – общая площадь существующих объектов на проектируемой территории).

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 24.01.2025 № 6/11



ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территорию проектирования планируется осваивать в один этап инвестиционного развития: Строительство нежилого объекта (на плане номер 1).

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).



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОТ 28.01.2016 №765-П, В ГРАНИЦАХ УЛ. ТРУДА 42, 44

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта

Чертеж планировки территории

М 1:500

Условные обозначения:

Границы:

- Границы планировочной территории
- Номер кадастрового участка согласно сведениям ЕГРН
- Границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН
- Номер земельного участка на кадастровом плане территории
- Крытая или незакрытая
- Линия регулируемой застройки
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в случае реконструкции
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Объекты:

- Проектный объект капитального строительства
- Существующий объект капитального строительства объектного назначения
- Условный номер объекта капитального строительства на плане
- Крытая площадь для хранения, вместимость (куб)

Транспортная инфраструктура:

- Проектируемая
- Проектируемая часть
- Сеть тротуарной части

Территория:

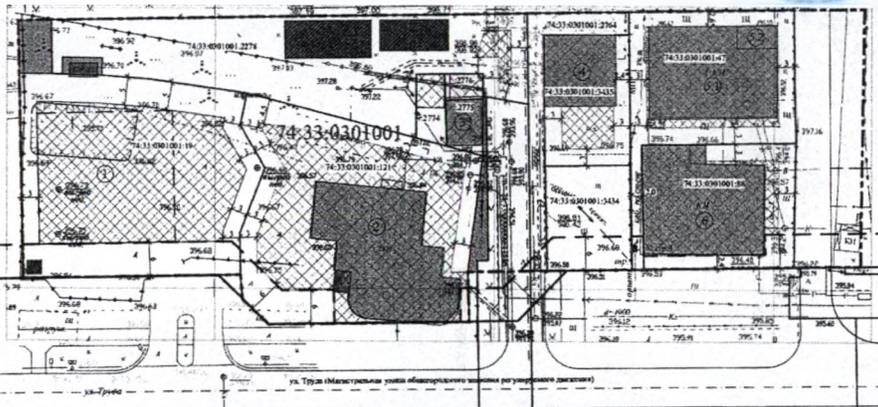
- Инженерно-технические объекты на основании ЕГРН
- Земельные участки на основании ЕГРН

Вспомогательные объекты:

- 110/070 - 080.4 дБ

Вспомогательные объекты:

- Трансформаторная подстанция - 100/0.4 дБ



* Не территория земельных участков с када. н. 74:33:0301001:121, 74:33:0301001:3434, 74:33:0301001:48, 74:33:0301001:47, 74:33:0301001:2775 корректируются границы зон планир (его размещения) объектов капитального строительства, в случае реконструкции с учетом оудствующих зданий (см. техническую часть стр.10 МОП ПП)

** Пространство корректируется линия регулируемой застройки с учетом плана территории 1:500 объект №2, (кадастровый номер ОККС 74:33:0301001:2185) и земельных участков с кадастровым номером 74:33:0301001:121 и объект №9 (кадастровый номер ОККС 74:33:0302003:340) на земельных участках с кадастровым номером 74:33:0301001:88

ПГ-24-1478 ОЧП ПП				
Челябинская обл., г. Магнитогорск				
№ п/п	Имя	Фамилия	Дата	Должность
1	Иванов	Иван	12.12	Инженер
2	Петров	Петр	13.12	Инженер
3	Сидоров	Сидор	14.12	Инженер
4	Смирнов	Смирнов	15.12	Инженер

Д-р техн. наук и к.т.н. (технический проект) инженер-архитектор города Магнитогорска, член комиссии по землеустройству и градостроительству от 28.01.2016 №965-П, в градостр. ул. Труда 42, 44

Чертеж планировки территории (М 1:500)

ООО "ТРАДЬ"