



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.12.2025

№ 10530 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1086-П, и проекта межевания территории в районе пересечения улиц Лесопарковая и Гагарина

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 14.02.2024 №1297-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1086-П, и проекта межевания территории в районе пересечения улиц Лесопарковая и Гагарина» (в редакции постановления от 30.05.2024 №5298-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 16.02.2024 №17, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1086-П, и проекта межевания территории в районе пересечения улиц Лесопарковая и Гагарина, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 23.10.2025 №122, с учетом протокола общественных обсуждений от 21.11.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 21.11.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 21.11.2025 №133, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1086-П, и проект

межевания территории в районе пересечения улиц Лесопарковая и Гагарина, шифр: С-3742.10-24, выполненную ООО «Стройинжиниринг», в составе:

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

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

3) чертеж планировки территории М 1:1000 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 (Числова Г.Д.):

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

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

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

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

Глава города Магнитогорска

С.Н. Бердников





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

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 30.05.2024г №5298-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 05.02.2020 №1086-П, и проекта межевания территории в районе пересечения улиц Лесопарковая и Гагарина».

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.

1) Реконструкция объекта незавершенного строительства (№4 на плане): под Станцию технического обслуживания, магазин на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0205001:117

2) Размещение открытой стоянки транспортных средств на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0205001:107.

Проект выполнен с соблюдением:

- Градостроительного Кодекса РФ;
- Земельного Кодекса РФ;
- ГОСТ «Условные знаки для топографических планов 1:5000-1:500»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировки и застройка городов и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населениях Российской Федерации»;
- Генерального плана города Магнитогорска, утвержденный постановлением Магнитогорского городского собрания депутатов от 24.05.2000 №428 (в редакции Решения МгСд от 29.06.2021 №148);
- Местных нормативов градостроительного проектирования города Магнитогорска от 31.01.2023 №7;
- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008г. № 125 (в редакции Решения МгСд № 113 от 24.06.2025).

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области от 29.10.2020г №268 (с изменениями на 15.03.2023г).

- Постановления Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

- Приказа «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197».

Для выполнения градостроительной документации использовались данные

кадастрового плана территории (Росреестр) КПТ 9583/024/24-01165 от 03 февраля 2024 года.;

Для выполнения градостроительной документации использовались данные топографического плана масштаба 1:500, выполненного НПП «Землемер» в январе 2024 года и соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта, в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская".

1. Положение и особенности опорного плана проектируемой территории

Территория проектирования располагается в Правобережном районе г. Магнитогорска

Территория проектирования 2,6153 га располагается в зоне ПК-3 «Зона производственно-коммунальных объектов III класса».

На данной территории проектирования также располагаются объекты: стоянки транспортных средств, станции технического обслуживания автомобилей, автозаправочная станция, административное здание.

Красные линии установлены частично в границах проектирования, но подлежат корректировке.

Климат

Климатическая характеристика проводится по данным СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» по м/ст. г. Верхнеуральск.

Климат территории города, расположенной в пределах восточного склона Зауралья, характеризуется значительной континентальностью и засушливостью, морозной зимой, тёплым летом и большим количеством солнечных дней.

По строительно-климатическому районированию РФ территория города относится к строительно-климатической зоне IV. Расчётная температура для проектирования отопления - 38°C (температура самой холодной пятидневки обеспеченностью 0,92). Продолжительность отопительного периода 218 дней.

Значения климатических параметров:

- суммарная солнечная радиация (прямая и рассеянная) за год на горизонтальную поверхность при безоблачном небе – 6092МДж/м²;

- температура воздуха - среднегодовая температура 1,2 °C, среднемесячные температуры - января -16,9 °C, июля - +18,3 °C, абсолютные температуры воздуха - минимальная - -48 °C, максимальная - +40 °C;

- среднее число дней с температурой воздуха менее -15 °C - 60 дней;

- продолжительность безморозного периода - 160 дней.

Влажностной режим:

Территория недостаточно увлажнена.

- среднегодовая относительная влажность - 72%;

- число засушливых дней с относительной влажностью менее 30% - в среднем за год 43 с максимумом в мае - 63 дня;

- годовое количество осадков - 439 мм, за теплый период - 322 мм, холодный - 115мм;

- средняя высота снежного покрова - 30-50см;

На территории проектирования отсутствуют редкие исчезающие виды растений и животных. В ходе строительства не производится вырубка зелёных насаждений. Территория проектирования достаточно освоена, в связи с чем влияние на животный и растительный мир отсутствует. В виду отсутствия на рассматриваемой территории факторов, влияющих на животный и растительный мир, специальные мероприятия по их охране не предусматриваются.

Зоны с особыми условиями использования территории

Охранные зоны инженерных сетей:

- от воздушной линии электропередач: ВЛ 0,4кВ - 2м в каждую сторону от

крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- от воздушной линии 10кВ - 10м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- от подземного кабеля 0,4кВ; 10кВ - 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

- для подземного и надземного газопровода устанавливается охранная зона шириной 4 м (согласно Постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей");

- для существующей подземной и наземной тепловой сети устанавливается охранная зона шириной не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей (согласно Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей").

- для подземного кабеля сетей связи устанавливается охранная зона шириной 1 м от края кабеля (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

Отступы от фундаментов зданий и сооружений:

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

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

Санитарно - защитные зоны объектов капитального строительства:

- Определена санитарно-защитная зона объектов V класса опасности - Автомобильные автозаправочные станции и станции технического обслуживания автомобилей в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы) 50 м до жилой застройки согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- Определена санитарно-защитная зона для объектов V класса опасности - Автомойка автомобилей с количеством постов не более 5 с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям 50 м до жилой застройки согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

2. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Красные линии на данной территории подлежат корректированию и частично не установлены с восточной стороны территории проектирования для существующего проезда. Красные линии устанавливаются с учетом существующего проезда по существующим кадастровым границам земельных участков. Образуется профиль Проезда №1 шириной 18-21,0 м. Линия регулирования застройки устанавливается на расстоянии 3 м. от красной линии. В границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0205001:102, 74:33:0205001:108, расстояние от красной линии до линии регулирования застройки сокращается от 2,0 до 0 м в связи с расположением существующей застройки.

Проектом планируется размещение и реконструкция следующих объектов капитального строительства. Технико-экономические показатели приведены в проекте, учитывая проект межевания территории:

1) Реконструкция объекта незавершенного строительства (№4 на плане): под Станцию технического обслуживания, магазин на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0205001:117 предполагает соблюдение нормативных отступов от границ

земельного участка и включает в себя существующий въезд в цокольный этаж недостроенного здания, который является его неотъемлемой частью. Существующий въезд организован с учетом перепадов высот на территории. Для соблюдения нормативных показателей размещения объекта выполняется проект межевания территории, в котором производится перераспределение исходного земельного участка (см. С-3742.10-24 ППТ) для удобной эксплуатации здания с учетом доступа с земель общего пользования и существующего рельефа.

2) Размещение открытой стоянки транспортных средств на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0205001:107.

3) Размещение объекта капитального строительства (№3 на плане): административного здания на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0205001:98

Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования некоторых земельных участков (см. табл.2.2).

Таблица 2.2 – Ведомость существующих зданий и сооружений и земельных участков.

№ земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Цели использования земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗиЗ РФ	Номер земельного участка	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	Номер земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска	
74:13:0205001:102	—	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, 52	Земельный участок земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для строительства зданий и сооружений	19.1.3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
74:33:0205001:4611	—	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, 52	Автомагистральная стоянка	Базовая транспортная инфраструктура	19.1.1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
74:33:0205001:4612	—	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, улица 52	Автомагистральная стоянка	Базовая транспортная инфраструктура	19.1.1	4(07)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
74:33:0205001:108	—	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, улица 52	Под объекты не разрешенного строительства	Ремонт автомобилей	19.1.4	5082	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
74:13:0205001:98 (11302.0 м ²)	—	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, 52	Деловое управление	Деловое управление	1.1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
74:33:0205001:105	—	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, 52	Рекреационные центры, спортивные сооружения	Автомобильные моя**	19.1.3	4680	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
74:33:0205001:117 (1524,0 м ²) (186,0 м ²)	IV1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, 52	Ремонт автомобилей	Ремонт автомобилей	19.1.4	4574	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
74:33:0205001:107 (794,0 м ²) (1124,6 м ²)	IV2	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, 52	Деловое управление	Деловое управление	4.9.2	—	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
74:31:0000000:326	—	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, 52	Автомобильный комплекс, гостиница, гостиничные помещения, гостиничные здания	Автомобильные моя**	19.1.3	12615	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
74:33:0000000:209	—	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Гагарина, 52	Для размещения гостиницы, гостиничных зданий	Предоставление коммунальных услуг	1.1.1	—	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Примечание:

1 - Производится смена вида разрешенного использования земельного участка.

* - Для существующих объектов капитального строительства место допустимого размещения и предельные параметры строительства при реконструкции устанавливаются в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска. В случае отклонения от предельных параметров сложившейся застройки при реконструкции объектов капитального строительства необходимо получить разрешение на отклонение в соответствие со ст.40 ГРК РФ.

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

2.1. Пределенные параметры использования земельных участков для проектируемой застройки

Проектируемая территория находится в территориальной зоне (ПК-3) «Зона производственно-коммунальных объектов III класса».

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
- коэффициент плотности застройки – 1,8;
- озеленение территории - не менее 10% от площади земельного участка.

Показатели использования территории:

Площадь территории в границах проектирования составляет **2,6153 га**

Местными нормативами градостроительного проектирования г. Магнитогорска определен порядок расчета показателей плотности застройки:

Процент застройки в проекте рассчитан по формуле:

- отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории

$$4224,1 \text{ м}^2 / 26153,0 \text{ м}^2 * 100\% = 16\%$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

- отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории.

$$4674,1 \text{ м}^2 / 26153,0 \text{ м}^2 = 0,25$$

Таблица 2.1.1. Баланс проектируемой территории

	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	26153,0 м ²	100
2	Площадь застройки	4224,1 м ²	16
3	Площадь покрытий	11 202,0 м ²	43
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	10726,9 м ²	41
5	Процент застройки территории	16	
6	Коэффициент плотности застройки территории	0,25	

Предельные параметры использования земельного участка ЗУ-1 (условный номер земельного участка, присвоен проектом межевания территории): для реконструкции объекта незавершенного строительства №4 под Станцию технического обслуживания, магазин:

Площадь земельного участка ЗУ-1 – 1524,0 кв.м.

Параметры реконструируемого здания:

Площадь застройки объекта при реконструкции – до 914,4 кв.м

Общая площадь существующего объекта – до 1700,0 кв.м

Процент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$914,4 \text{ м}^2 / 1524,0 \text{ м}^2 * 100\% = 60\%$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$1700,0 \text{ м}^2 / 1524,0 \text{ м}^2 = 1,1$$

Таблица 2.1.2. Баланс земельного участка ЗУ-1

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка	1524,0 м ²	100
2	Площадь застройки	до 914,4 м ²	60
3	Площадь покрытий	457,2 м ²	30
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	152,4 м ²	10
5	Процент застройки территории	60	
6	Коэффициент плотности застройки территории	1,1	

Предельные параметры использования земельного участка 74:33:0205001:98: для проектирования объекта капитального строительства №3 (Административного здания):

Площадь земельного участка – 1302,0 кв.м.

Параметры реконструируемого здания:

Площадь застройки объекта при реконструкции – до 781,0 кв.м

Общая площадь существующего объекта – 1400,0 кв.м

Процент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$781,0 \text{ м}^2 / 1302,0 \text{ м}^2 * 100\% = 60\%$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$1400,0 \text{ м}^2 / 1302,0 \text{ м}^2 = 1,08$$

Таблица 2.1.2. Баланс земельного участка 74:33:0205001:98 для размещения Административного здания.

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка	1302,0 м^2	100
2	Площадь застройки	до 781,0 м^2	60
3	Площадь покрытий	390,8 м^2	30
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	130,2 м^2	10
5	Процент застройки территории	60	
6	Коэффициент плотности застройки территории	1,08	

Благоустройство и озеленение территории:

На проектируемой территории предусматривается озеленение, на перепадах рельефа предусмотрены пандусы для удобства передвижения МГН в соответствии с СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», организованы пешеходные тротуары.

3. Функциональное и правовое зонирование

Правила землепользования и застройки города Магнитогорска разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Челябинской области, Уставом города Магнитогорска, иными нормативными правовыми актами Магнитогорского городского Собрания депутатов и главы города.

Правила разработаны в соответствии с Генеральным планом города Магнитогорска. Правила являются документом градостроительного зонирования города Магнитогорска – разделения территории города на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

4. Сеть улиц и дорог

Красные линии на данной территории подлежат корректированию и частично не установлены с восточной стороны территории проектирования для существующего проезда. Красные линии устанавливаются с учетом существующего проезда по существующим кадастровым границам земельных участков. Образуется профиль Проезда №1 шириной 19-29,0 м. Линия регулирования застройки устанавливается на расстоянии 3 м. от красной линии. В границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0205001:102, 74:33:0205001:108 расстояние от красной линии до линии регулирования застройки сокращается от 2,0м до 0 м в связи с расположением существующей застройки.

В проекте планировки 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.

В границах проектирования устанавливается профиль для местного проезда №1, располагающийся параллельно ул. Гагарина:

Профиль Проезда №1 в устанавливаемых красных линиях шириной 18-21,0 м. Ширина проезжей части 6м. Ширина тротуара 2м.

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.

Расчет автостоянок

Для каждого объекта капитального строительства предусматриваются парковочные места в границах земельных участков согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска.

Для объекта (№1 на плане) Автомойка. Станции технического обслуживания автомобилей количество парковочных мест не регламентируется. Проектом предусмотрено 10 машино-мест, из них 1 машино-место для МГН.

Для объекта (№2 и №4607 на плане) Атозаправочная станция количество парковочных мест не регламентируется. Проектом предусмотрено 2 машино-места, из них 1 машино-место для МГН.

Для объекта (№5082 на плане) Станции технического обслуживания автомобилей количество парковочных мест не регламентируется. Проектом предусмотрено 30 машино-места, из них 3 машино-место для МГН.

Для проектируемого объекта (№3 на плане) Административное здание предусматривается количество машино-мест из расчета 1 м/м на 120 кв.м общей площади.

$1400/120 = 12$ м/мест. Проектом предусматривается 12 м/мест из них 2 м/места для МГН.

Для объекта (№4680 на плане) Автомобильные мойки, ремонт автомобилей количество парковочных мест не регламентируется. Проектом предусмотрено 4 машино-места, из них 1 машино-место для МГН.

Для реконструируемого объекта незавершенного строительства (№4 на плане) под Станцию технического обслуживания, магазин по расчету необходимо 1 м/м на 50 кв.м. общей площади:

$$1700 \text{ кв.м} / 50 \text{ кв.м} = 34 \text{ м/места.}$$

На выделенном земельном участке с кадастровым номером 74:33:0205001:107 (для размещения Открытых площадок, предназначенных для временного паркования автотранспорта) проектом планируется к размещению из 36 м/мест, из них 4 м/места для МГН для объекта №4 «Станцию технического обслуживания, магазин».

Для объекта (№12615 на плане) Автомоечный комплекс количество парковочных мест не регламентируется. Проектом предусмотрено 12 машино-мест, из них 2 машино-места для МГН.

Общее количество машино-мест, расположенных в границах проектирования – 106 м/мест. Из них 14 м/мест для МГН.

5. Схема вертикальной планировки улиц

Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории предусматривает проведение мероприятий с целью создания благоприятных условий для строительства и благоустройства проектируемых объектов.

В состав мероприятий по инженерной подготовке входят:

- вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны);
- проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территории (организация отвода поверхностных вод).

Вертикальная планировка

В мероприятия по вертикальной планировке входят:

- организация отвода поверхностных вод с территории на существующую улично-дорожную сеть;
- применение нормативных уклонов;
- максимальное сохранение существующего рельефа;
- сокращение до минимума объема и обеспечение рационального баланса земляных работ.

6. Инженерные сети

Водоснабжение и водоотведение

Проектом производится подключение проектируемого и реконструируемого объектов к скважинам для нужд водоснабжения и к герметизированным выгребам для

нужд водоотведения.

На территории проектирования располагаются существующие сети водоснабжения и водоотведения. Подключение проектируемых объектов к данным сетям не производится.

Ливневая канализация

На территории проектирования не располагается сеть ливневой канализации. Подключение и проектирование данной сети не предусматривается

Электроснабжение

Проектом планировки подключение проектируемого административного здания (№3) на рассматриваемом земельном участке существующее.

Технические

параметры:

Максимальная мощность для проектируемого объекта – 15кВт

Уровень напряжения – 0,4кВ

Категория надежности электроснабжения – III (третья)

Существующее подключение объекта №4 на рассматриваемом земельном участке согласно договора электроснабжения № 11443 от 30 января 2025г (см. Приложение 3) от существующего ВРУ-0,4кВ по адресу ул. Лесопарковая, д.102 через подземный кабель 0,4кВ.

Технические параметры: Максимальная мощность для проектируемого объекта – 5кВт

Уровень напряжения – 0,4кВ

Категория надежности электроснабжения – III (третья)

Для объекта «стоянка транспортных средств» расположенный на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0205001:107 (ЗУ2) освещение на стадии проекта планировки территории не предусматривается. При необходимости подключения данного объекта к электрическим сетям необходимо запросить технические условия на стадии рабочего проектирования.

Примечание: межевание земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:326 (в прошлой версии проекта ЗУ-3) проектом производиться не будет. Поэтому выпуск существующей опоры ТП-2 Гагарина 10/04кВ и перенос ВЛ-10кВ производить не целесообразно.

Проектом предусматривается установление сервитутов для обслуживания коммунальных сетей. Устанавливается сервитут (1-1с) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0000000:326 для обслуживания существующей опоры ТП-2 Гагарина 10/04кВ и ВЛ-10кВ в границах участка.

Теплогазоснабжение

На территории проектирования располагаются существующие сети газоснабжения, проходящие подземно вдоль проезда №1 и надземно на опорах. Расположение надземных сетей газоснабжения на опорах расположено вдоль проезда №1 на территориях общего пользования.

Существующие объекты капитального строительства подключены к сети подземной части газоснабжения, проходящие вдоль проезда №1 по договорам тех. присоединения.

Устанавливаются сервитуты для обслуживания инженерных сетей газоснабжения, проходящих подземно вдоль проезда №1 и для подводящих сетей газоснабжения к зданиям в границах земельных участков.

Проектом планировки не предусматривается подключение проектируемых объектов к сети газоснабжения для нужд отопления и горячего водоснабжения. Отопление зданий планируется от пеллетных автономных котельных или будет предусматриваться на стадии рабочего проектирования.

Сети связи

На территории проектирования располагаются существующие сети связи.

Проектом не предполагается подключение проектируемых объектов к сетям связи.

7. Санитарная очистка территории

Очистка территории – одно из важнейших мероприятий, обеспечивающих экологическое и санитарно-эпидемиологическое благополучие населения и охрану окружающей среды.

Организация контейнерных площадок осуществляется согласно 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, жилим помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий":

Контейнерные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки.

Специальные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение с трех сторон высотой не менее 1 метра.

Количество бытовых отходов определяется по расчету, с учетом Таблицы 7.1

Таблица 7.1

Бытовые отходы	Количество бытовых отходов, чел/год	
	кг	л
Твердые:		
от зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом	190-225	900-100
от прочих зданий	300-450	1100-1500
Общее количество по городу с учетом общественных зданий	280-300	1400-1500
Жидкие из выгребов (при отсутствии канализации)	-	2000-3500
Смет с 1 кв.м. твердых покрытий улиц, площадей и парков	5-15	8-20

Смет твердых покрытий улиц:

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

Расчет: 5 x 4126,3= 20631,5 кг/год (2,06 т/год).

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 2,06 т/год

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м.

Проектом предусматриваются площадки ТКО для обслуживания существующих объектов в границах земельных участков данных объектов. Обслуживание и вывоз мусора проектируемого объекта производится собственником данного объекта самостоятельно.

8. Градостроительные регламенты

Виды и состав территориальных зон,

выделенных на карте градостроительного зонирования

Территория проектирования на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

Таблица 8.1

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	Зоны производственного использования
ПК-3	«Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности».

9. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 9.1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	2,6153	2,6153
	В том числе территории:			
	ПК-3 «Зона производственно-коммунальных объектов III класса».		2,6153	2,6153
1.2	Из общей площади проектируемого района из них:		1,1754	1,0785
	зеленые насаждения общего пользования		0,8530	0,8073
	улицы, дороги, проезды, площади		0,3224	0,2712
	прочие территории общего пользования		-	-
1.4	Процент застройки		13	16
1.5	Коэффициент плотности застройки		0,12	0,25
2	Транспортная инфраструктура			
2.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км.	0,364	0,364
	в том числе:			
	магистральная улица общегородского значения		-	-
	регулируемого движения;			
	улицы и проезды местного значения		0,364	0,364
2.2	Протяженность линий общественного транспорта	км.	-	-
	пассажирского транспорта			
2.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	70	106
	в том числе:			
	временного хранения		70	106

Отдел

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРДНОСТИ ПЛАНРИУМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 30.05.2024г №5298-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1086-П, и проекта межевания территории в районе пересечения улиц Лесопарковая и Гагарина.

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.

1. Реконструкция объекта незавершенного строительства (№4 на плане): под Станцию технического обслуживания, магазин на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0205001:117.

2. Размещение открытой стоянки транспортных средств на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0205001:107.

Территория проектирования располагается в Правобережном районе г. Магнитогорска

Территория проектирования 2,6153 га располагается в зоне ПК-3 «Зона производственно-коммунальных объектов III класса».

На данной территории проектирования также располагаются объекты: стоянки транспортных средств, станции технического обслуживания автомобилей, автозаправочная станция, административное здание.

Красные линии на данной территории подлежат корректированию. Красные линии устанавливаются по существующим кадастровым границам земельных участков. Образуется профиль Проезда №1 шириной 18-21,0 м. Линия регулирования застройки устанавливается на расстоянии 3 м. от красной линии. В границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0205001:102, 74:33:0205001:108, расстояние от красной линии до линии регулирования застройки сокращается от 2,0 до 0 м в связи с расположением существующей застройки.

Развитие территории планируется в одну очередь инвестиционного развития.

Приложение № 3

к постановлению администрации

города Магнитогорска

OT 6.16.2025 № 10530-1)

Чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий.

M 1:1000

Сводная ведомость существующих зданий и земельных участков

第1章 项目管理概述

Изображение сетей:	
(сущ.)	(проект)
—	Водопровод
—	Канализация
—	Воздушная линия электропередач -10кВ
—	Подземный кабель электропередач -10 кВ
—	Подземный кабель электропередач -0,4 кВ
—	Наружная линия электропередач на опорах -0,4кВ
—	Телеграфная ведомая
—	Телеграфная подземная
—	Газопровод ведомый
—	Газопровод подземный
—	Провод телеграфный

63

С-3742.10-24 ОЧ ППТ					
Челябинская обл., г. Магнитогорск					
Им.	Котук	Лист	М/бк	Ном.	Дата
ГИИ	Долготикин	11 25	14	Чертежи планов сечений в пределах территории села Малояблонево, установленные постановлением администрации города № 017/2020 №10/2014, а также схемы расположения земельных участков	Стадия П Лист 01 Листов
Норм. конс.	Бондарев	1	Чертеж планов сечений территории, Рабочий чертеж планов сечений М-1:1000		ООО "УралгеоМетроПлан", з/я Суровая 2/9
Бюро	Бондарев	1			

Приложение

- Применяется способ яда при разрывном испытании линейного участка.
- Для существующих объектов капитального строительства место деструктивного размещения и предельные параметры строительства при реконструкции устанавливаются в соответствии с ПБН определяемыми в оценке.
- В случае оценки из пределов параметров сокращающейся заложкой при реконструкции объектов капитального строительства необходимо получить разрешение из отраслевого в соответствии со ст. 57 КоАП РФ.

** Установлено разрешительный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства для предоставления разрешения на условно разрешительный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004, ст. 39).

Отдел
делопроизводства

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Основные положения проекта межевания территории

Проект межевания располагается в Правобережном районе г. Магнитогорска. Территория проектирования 2,6153 га располагается в зоне ПК-3 «Зона производственно-коммунальных объектов III класса».

На данной территории проектирования также располагаются объекты: стоянки транспортных средств, станции технического обслуживания автомобилей, автозаправочная станция, административное здание.

Таблица 1.1 – Координаты поворотных точек границ проектирования.

№ поворотной точки	Координата X	Координата Y
1	411491,21	1361077,56
2	411496,01	1361442,25
3	411567,55	1361440,62
4	411563,58	1361077,80

Проектируемая территория находится в территориальной зоне (ПК-3) «Зона производственно-коммунальных объектов III класса».

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
- коэффициент плотности застройки – 1,8;
- озеленение территории - не менее 10% от площади земельного участка.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проект межевания территории разработан с целью определения местоположения границ, образуемых земельных участков. Образование земельных участков в данном проекте межевания территории происходит путем перераспределения земельных участков.

Образование земельного участка ЗУ 1 производится из-за невозможности сформировать отдельный самостоятельный земельный участок:

- из-за перепада высот на данном участке;
- отсутствия доступа на исходный земельный участок 74:33:0205001:117 при организации нового земельного участка с северной стороны;
- невозможности разместить объект капитального строительства с учетом нормативных отступов от границ существующего земельного участка 74:33:0205001:117.

Реконструкция объекта незавершенного строительства (№4 на плане): под Станцию технического обслуживания, магазин на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0205001:117 предполагает соблюдение нормативных отступов от границ земельного участка и включает в себя существующий въезд в цокольный этаж недостроенного здания, который является его неотъемлемой частью. Существующий въезд организован с учетом перепадов высот на территории. Для соблюдения нормативных показателей размещения объекта выполняется проект межевания территории, в котором производится перераспределение исходного земельного участка для удобной эксплуатации здания с учетом доступа с земель общего пользования и существующего рельефа.

Образование путем перераспределения земельных участков предусмотрено в соответствии со Статьей 39.28. "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) в целях исключения чрезсполосицы 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.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков (ЗУ1, ЗУ2).

Таблица 1.2 – Таблица образуемых и изменяемых земельных участков

№ земельного участка	Номер земельного участка, кв. м.	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м.	Условия земельного участка	Коэффициент разрешенного использования земельного участка	Код земельного участка	Назначение земельного участка	Наименование земельного участка	Наименование земельного участка	Наименование земельного участка	Наименование земельного участка	Наименование земельного участка	Наименование земельного участка	Наименование земельного участка
33:02:001 11	1 146,0	Ремонт автомобилей	Одноквартирный жилой дом с кирпичной кладкой и металлическим покрытием кровли, земельный участок в государственной собственности с право на земельный участок	1146,0	Ремонт автомобилей Магазин ***	4,9.1 4,4	Стационарно-ремонтный земельный участок	4	Одноквартирный жилой дом с кирпичной кладкой и металлическим покрытием кровли	1	2	3	4	5
33:02:001 12	794,0	Земельный участок	Одноквартирный жилой дом с кирпичной кладкой и металлическим покрытием кровли, земельный участок в государственной собственности с право на земельный участок	794,0	Стоянка транспортных средств	4,9.2	Одноквартирный жилой дом с кирпичной кладкой и металлическим покрытием кровли	1	2	3	4	5	6	7

Примечание:

1 - Производится смена вида разрешенного использования земельного участка.

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

2. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с правилами землепользования и застройки

Таблица 2.1 Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков
ЗУ-1	Ремонт автомобилей / 4.9.1.4 Магазин **/ 4,4
ЗУ-2	Стоянка транспортных средств / 4.9.2

** Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренным статьей 7. «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» правил землепользования и застройки города Магнитогорска.

3. Перечень сервитутов

Предложения по установлению сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно исходным ландым существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

В проекте межевания границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории квартала, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный проезд по внутреквартальным проездам общего пользования.

Границы частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания проектируемых сооружений инженерной инфраструктуры (инженерные коммуникации от точек их подключения к магистральным сооружениям и коммуникациям до проектируемой

территории) посредством границ зон действия планируемого сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Проектом межевания территории устанавливаются зоны действия сервитутов в целях ремонта коммунальных, инженерных и других сетей:

- для газопровода - 2м в каждую сторону от оси газопровода (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);

- от оси кабельной линии - 1 м в каждую сторону (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- для водопровода - 5 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2011);

- для канализации - 3 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2011);

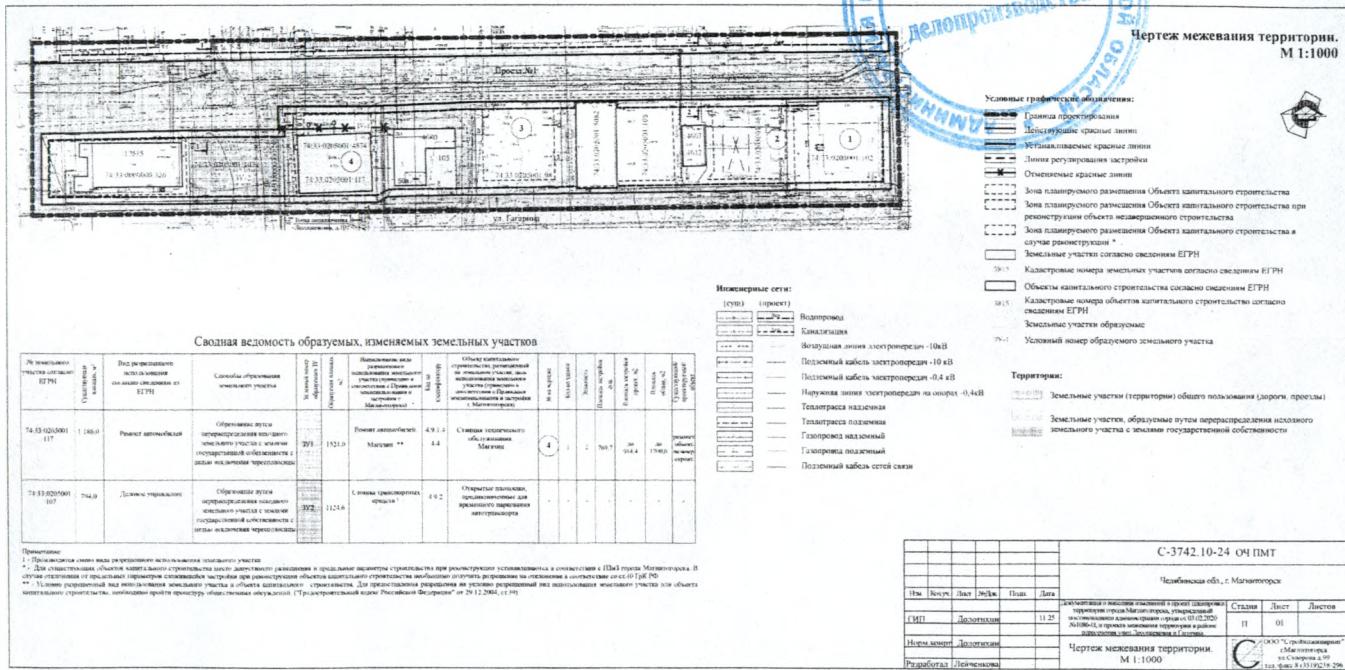
- для воздушных линий электропередачи (ВЛ) по обе стороны от проекции на землю от крайних проводов:

- 2 м для ВЛ 0,4 кВ

- 10м для ВЛ 10кВ (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).



Чертеж межевания территории.
М 1:1000



Примечание

1. Применяется сквозная вода разрешенного использования (последнего участка)

— Для существующих объектов капитального строительства занести допустимое разрывение и предельную ширину щели при реконструкции уставнозависимости от предыдущего геометрического состояния объектов капитального строительства, необходимую для выполнения на-