



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

13.02.2025

№ 1344 - П

Об утверждении проекта планировки
территории города Магнитогорска
в границах улиц Московская, Николая
Шишка, пер. Спартаковский,
ул. Строителей

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 04.07.2023 №6891-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Московская, Николая Шишка, пер. Спартаковский, ул. Строителей», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 06.07.2023 №73, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Московская, Николая Шишка, пер. Спартаковский, ул. Строителей, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.11.2024 №134, с учетом протокола общественных обсуждений от 28.12.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 28.12.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 28.12.2024 №146, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Московская, Николая Шишка, пер. Спартаковский, ул. Строителей, шифр: ПГ-23-1226, выполненный ООО «ГрадЪ», в составе:

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

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

3) чертеж планировки территории. 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 «МагСтройКом»,
ООО «ГрадЪ»

еф

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 от 04.07.2023 №6891-17 «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Московская, Николая Шишка, пер. Спартаковский, ул. Строителей»

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

Установление красной линии, линии регулирования застройки, размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:3 (многоквартирного жилого дома), размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:1645 (магазин), размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:1647 (магазин);

В соответствии с генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в восточной части Ленинского района г. Магнитогорска.

Границами проектируемой территории являются:

- с восточной стороны – ул. Н. Шишка;
- с западной стороны – ул. Строителей;
- с северной стороны- ул. Московская;
- с южной стороны – пер. Спартаковский;

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0123008.

Площадь территории в границах проектирования составляет 9,3572 га.

1.2 Зоны с особыми условиями использования территории

В границах проектирования отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

Санитарные разрывы

Таблица 1 - разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов для площадок сбора ТКО определено расстояние, которое должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров 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 (в соответствии с постановлением 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).

Охранные зоны инженерных сетей

- от подземной линии электропередач 0,4кВ – 1м 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 воздушной линии электропередач 0,4кВ – 1м 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 подземной линии электропередач 10кВ – 1м 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 воздушной линии электропередач 10кВ – 10м 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 подземного газопровода - 4м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г)
- от подземной теплотрассы - охранный зона теплотрасс 3м (в свету) (Согласно Приказа Минстроя России от 17.08.1992г №197 о "Тепловых правилах охраны коммунальных тепловых сетей). Расстояние от теплотрасс 2Ду-300мм до фундаментов зданий и сооружений -2м (Согласно СП 124.13330.2012 "Тепловые сети").
- для водопровода и канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);
- для канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);
- для ливневой канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 1,5 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);
- от подземного кабеля сети связи - 3м до фундаментов зданий и сооружений (Согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

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).

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

Проектируются объекты капитального строительства на земельных участках с кадастровым номером 74:33:0123008:3, 74:33:0123008:1645, 74:33:0123008:1647 см. табл.3 «Ведомость зданий, строений, сооружений и земельных участков».

Проектом предусмотрена площадь участка необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома (13) 5497 м².

Расчет нормативного земельного участка для проектируемого многоквартирного жилого дома согласно приказу Минземстроя РФ от 26.08.1998 г. N 59 Приложение А

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{жизля}} * y$$

y - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности

$$y = 1,33$$

$$S_{\text{норм для МКД}} = 3070,2 * 1,33 = 4083,3 \text{ м}^2$$

Расчет нормативного земельного участка для проектируемого многоквартирного жилого дома (13) согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска

$$S_{\text{норм для МКД}} = 5497 \text{ м}^2 (3847,9 \text{ м}^2 * 100/70)$$

Расчетная площадь занимаемых комплексных площадок на территории проектируемого дома составляет 51,0 м², согласно приказу Минстроя России № 897/пр, Минспорта России № 1128 от 27.12.2019 (ред. От 28.06.2021)

«Об утверждении методических рекомендаций по благоустройству общественных и дворовых территорий средствами спортивной и детской игровой инфраструктуры» п. 8.3

Расчет площади комплексной площадки:

$$102 \text{ чел.} * 0,5 = 51,0 \text{ м}^2 \text{ (расчетная площадь)}$$

Фактическая площадь занимаемых комплексных площадок на проектируемом участке с кадастровым номером 74:33:0123008:3 составляет 54,0 м²

Вывод: Проектом предусматривается площадь земельного участка необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома 13 - 5497 м², что является больше, чем нормативный расчет площади земельного участка согласно приказу Минземстроя РФ от 26.08.1998 г. N 59 и ПЗиЗ г. Магнитогорска.

В случае перераспределения, раздела, объединения земельных участков, руководствоваться ПЗиЗ города Магнитогорска, в части определения параметров

застройки

Общая площадь проектируемого земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123008:3 – 5497 м²

Площадь озеленения фактическая 1707 м² - нормативное 1649 м² 30 %

Площадь застройки проектируемым зданием 1070 м²

Общая площадь квартир в проектируемой застройке составляет 3070,2 кв.м, нормативная численность населения – 102 человека (3070,2/30кв.м=102)-муниципальный

Норма площади квартир в расчете на 1 человека принята согласно местным нормативам градостроительного проектирования.

Обеспеченность общеобразовательными и детскими дошкольными учреждениями:

По оценке Росстата, доля детей и подростков в возрасте до 18 лет, постоянно проживающих в России, составляет 22,4% от общей численности населения страны. Доля дошкольников составляет 28%

$$3070,2/30 = 102 \text{ чел.}$$

$$102 * 22,4\% = 23 \text{ чел. школьного и дошкольного возраста}$$

$$23 * 28\% = 6 \text{ чел. дошкольного возраста}$$

$$23 - 6 = 17 \text{ чел. школьного возраста}$$

В радиусе территории проектирования расположены несколько школ и детских садов:

средняя общеобразовательная школа №13 имени Ю.А. Гагарина, средняя общеобразовательная школа № 34, Детский сад №106 общеразвивающего вида, Центр развития ребенка-детский сад №116, Детский сад № 130 комбинированного вида.

Согласно письму от управления образования администрации города Магнитогорска от 09.09.2024 № УО-02/1828 школьники и дошкольники обеспечены местами в школы и детские сады.

В соответствии с Приказом министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29 октября 2020 года № 268 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области» допускается рассматривать общеобразовательные учреждения на расстоянии транспортной доступности для учащихся начальных классов – 15 минут, для учащихся старших классов – 50 минут (в одну сторону).

Обеспеченность магазинами:

Расчетный норматив обеспеченности магазинами определен в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» на 1000 жителей -280 м² торговой площади. Проектируемая территория обеспечена торговыми площадями.

В радиусе 400 м расположен продуктовый магазин «Горка», в радиусе 100 м находится магазин «Красное Белое», в радиусе 120 м расположен магазин «Карлен»

В границах проектирования линии регулирования застройки установлены на расстоянии 6 м и 3м от красной линии в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска:

- ул. Московская – магистральная улица районного значения регулируемого движения – 6м;

- ул. Н. Шишка – магистральная улица общегородского значения регулирования движения – 6м;

- пер. Спартаковский – ул. Местного значения – 3м;

По пер. Спартаковскому профиль принят 14 м в связи с существующей многоэтажной застройкой. Линия регулирования застройки совпадает с устанавливаемой красной линией.

- ул. Строителей - ул. Местного значения – 3м;

На участках с кадастровыми номерами 74:33:0123008:2, 74:33:0123008:1646, 74:33:0123008:47, Линия регулирования застройки установлена 0м с учетом

существующей застройки ГрК РФ ст.40

Показатели использования территории представлены в таблице 2.

Таблица 2. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	93572	100
	Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов (Ц-6)	58520,29	
2	Площадь застройки	11256	19,2
3	Плотность застройки	4888 м ² /га	-
4	Коэффициент застройки территории	0,19	-
5	Коэффициент плотности застройки территории	0,49	-
	Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2)	34414,9	
6	Площадь застройки	2415,9	6,5
7	Плотность застройки	1143,0 м ² /га	-
8	Коэффициент застройки территории	0,09	-
9	Коэффициент плотности застройки территории	0,11	-
	Зона инженерной инфраструктуры (И)	636,7	
	Общее		
14	Площадь покрытий	45152,7	48,2
15	Площадь озеленения	34747,4	25,2
16	Численность населения, чел.	102	

Правилами землепользования застройки г. Магнитогорска определен показатель коэффициента застройки:

Для зоны Ц-6 (Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов)

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$11349 \text{ м}^2 / 58520,29 \text{ м}^2 = 0,19 \text{ м}^2$$

Для зоны Ж-2 (Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки)

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

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$3933,8 \text{ м}^2 / 34414,9 \text{ м}^2 = 0,11 \text{ м}^2$$

Таблица 3. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона Ц-6)

Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у., м2	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	№ на чертеже ОКС	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС адрес ОКС в соответствии с ПЗиЗ	Площадь застройки, м²	Процент застройки	Максимальная площадь	Площадь застройки/этажность	Макс. площадь застройки при ОКС	Мин. площадь застройки для проектируемых ОКС, м²	Примечание
74:33:0123008:2	21794,98	Обеспечение внутреннего правопорядка	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Строителей	Ц-6	Государственное управление	3.8.1	1	Отдел полиции	999,2	13,5	+	2997/3	15 256,4	+	Сущ.
					Общжития	3.2.4	2	Многokвартирный дом-общжитие 74:33:0129003:173	970		+	2072,9/4		+	Сущ.
					Государственное управление	3.8.1	3	Хозяйственный корпус	780,7		+	1560/2		+	Сущ.
					Государственное управление	3.8.1	3/1	Нежилое здание-контрольно-пропускной пункт 74:33:0129003:179	33,7		+	13,9/1		+	Сущ.
					Хранение автотранспорта	2.7.1	4	Нежилое здание – гараж 74:33:0129003:178	173,6		+	175,1/1		+	Сущ.
74:33:0123008:5	7678,2	Обеспечение внутреннего правопорядка	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Строителей	Ц-6	Государственное управление	3.8.1	5	УВД	2880	37,5	+	11520/4	5374,7	+	Сущ.

74:33:0123008:1645	1357	Обеспечение научной деятельности, магазины, общественное питание	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Николая Шишка, земельный участок 10а/1	Ц-6	Магазин	4.4	9	Магазин 74:33:0123008:23 6	251	18,4	2700/3	250,9/1	949,9	135,7	Сущ.
					Магазин	4.4	14	Магазин	200	14,7		200/1			Проек т.
74:33:0123008:1646	370	Училище № 53	Челябинская область, город Магнитогорск, улица Николая Шишка, 10	Ц-6	Хранение атогтранспорт а*	2.7. 1	10	Гаражи 74:33:0123008:23 3	115,7	31		115,7/1	259	-	Сущ.
74:33:0123008:1647	5 083	Магазины, социальное обслуживание	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Николая Шишка, земельный участок 10а	Ц-6	Магазин	4.4	11	Нежилое здание (магазин, архив) 74:33:0123008:23 5	1381	27	10674/3	1427,9/2	355 8	508,3	Сущ.
					Магазин		15	Магазин	400	7,8		800/2			Проек т.

74:33:0123008:1631	0468	Для размещения здания мировых судей судебных участков	Челябинская область, город Магнитогорск, улица Николая Шишка, 10	Ц-6	Государственное управление	3.8.1	12	Здание училища 74:33:0123008:234	2070	21,8		4377,9/3	5627,6		Сущ.
74:33:0123008:1480	130	Под объекты инженерного оборудования газоснабжения	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Строителей, 11/10	Ц-6	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1		ГРП 74:33:0123008:1650	24	18,5		24/1	91		Сущ.
4:33:0123008:3	5497	Училище № 53	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Николая Шишка, 10	Ц-6	Среднеэтажная жилищная застройка*	2.5	13	Многоквартирный жилой дом	1070	22,4	30783,2/8	3070,2/4	3847,9	275,0	Проект.
ИТОГО									11349			28605,5			

* Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в отношении объектов капитального строительства и земельных участков, предусмотренных

Документацией по планировке территории, подготовленной и утвержденной в соответствии с действующим законодательством

Таблица 4. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона Ж-2)

Кадастровый номер	Площадь з.у., м2	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПзиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	№ на чертеже ОКС	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС адрес ОКС в соответствии с ПзиЗ	Площадь застройки, м²	Процент застройки	Максимальная площадь застройки	Площадь застройки	Макс. площадь ОКС	Мин. площадь застройки для ОКС	Примечание
74:33:0123008:47	2 747	Занимаемый производственной базой**	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Строителей, 13	Ж-2	-	-	6	Административно-бытовое 74:33:0129003:151 Гараж 74:33:0129003:152 Производственная база района №1 74:33:0129003:155	1310 213,5 632,1	78,4	-	1310/4 213,5/1 632,1/1	1098,8	-	Сущ. Сущ. Сущ.
74:33:0123008:29	5 794	Для эксплуатации нежилых зданий-детский сад, овощехранилище	Челябинская область, г. Магнитогорск, пер. Спартаковский, д. 13	Ж-2	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	7	Детский сад № 116 74:33:0123008:212 Овощехранилище 74:33:0123008:211	531,2 68,9	16,7	-	897,7/2 68,9/1	2317,6	-	Сущ.
74:33:0123008:17	4078	Занимаемый комплексом зданий детского сада и прилегающей к ним территорией	Челябинская область, г. Магнитогорск, пер. Спартаковский, д.5	Ж-2	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	8	Детский сад № 99 74:33:0123008:213 Хозяйственный сарай 74:33:0123008:214	404,7 59,1	11,4	-	752,5/2 59,1/1	1631,2	-	Сущ.
									3219,5			3933,8			

**ОКС и вид разрешенного использования на земельный участок принят согласно сведениям ЕГРН

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 территориальным зонам: Ц-6 «Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов», Ж-2 «Зона среднетажной многоквартирной жилой застройки»

И «Зона инженерной инфраструктуры»

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;

2. Сеть улиц и дорог

Основными видами транспорта для пассажирских внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус, трамвай и индивидуальный легковой автомобиль.

Линии наземного общественного пассажирского транспорта предусматриваются на улицах с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

Маршрутная сеть трамваев предусмотрена по существующим магистральным сетям и по улицам местного значения. По ул. Московской и ул. Н. Шишка размещены существующие остановки общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 300-500 м.

Внесение изменений в улично-дорожную и пешеходную сеть проектом не предусматривается.

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

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

2.1 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок

временного хранения автомобилей 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» табл. 11.8

Временное хранение легковых автомобилей и других мототранспортных средств: кратковременное (не более 12 ч) хранение на стоянках автомобилей на незакрепленных за конкретными владельцами машиноместах в соответствии с СП 113.13330.2016 п. 3.26

- Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей для проектируемого дома (на плане 13) Тип жилого дома по уровню комфорта – муниципальный, согласно табл. 13 местных нормативов градостроительного проектирования г. Магнитогорска

$56 \text{ кв. м} \times 1,0 \text{ маш/мест} = 56 \text{ машиномест (нормативное)}$

Нормативное количество машиномест 56

Всего на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:3 проектом предусмотрено размещение 60 машиномест.

Предусмотрены машиноместа для временного хранения легковых автомобилей для МГН. На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:3 размещено 7 машиномест, согласно СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001. п. 5.2 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2020 №904/пр.) (ред. От 21.11.2023)

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 (рекомендуемое) Таблица Ж.1

Проектируемый объект, расположенный на участке с кадастровым номером 74:33:0123008:1647 (на плане 15)

-магазин (на плане 15) ($S_{\text{общ}} = 800 \text{ м}^2$)

$S_{\text{общ.}} / 70 \text{ м}^2 = 800/70 = 11 \text{ маш/мест};$

Нормативное количество – 11 маш/мест.

Существующий объект, расположенный на участке с кадастровым номером 74:33:0123008:1647 (на плане 11)

-магазин (на плане 11) ($S_{\text{общ}} = 1427,9 \text{ м}^2$)

$S_{\text{общ.}} / 70 \text{ м}^2 = 1427,9/70 = 20 \text{ маш/мест};$

Нормативное количество – 20 маш/место.

Всего на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:1647 проектом предусмотрено размещение 26 маш/мест

Проектируемый объект, расположенный на участке с кадастровым номером 74:33:0123008:1645 (на плане 14)

-магазин (на плане 14) ($S_{\text{общ}} = 200 \text{ м}^2$)

$S_{\text{общ.}} / 70 \text{ м}^2 = 200/70 = 3 \text{ маш/места};$

Нормативное количество – 3 маш/места.

Существующий объект, расположенный на участке с кадастровым номером 74:33:0123008:1645 (на плане 9)

-магазин (на плане 9) ($S_{\text{общ}} = 257,2 \text{ м}^2$)

$S_{\text{общ.}} / 70 \text{ м}^2 = 257,2/70 = 4 \text{ маш/места};$

Нормативное количество – 4 маш/места.

Всего на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:1645 проектом предусмотрено размещение 7 маш/мест

Существующий объект, расположенный на участке с кадастровым номером 74:33:0123008:1631 (на плане 12)

Дворец правосудия мировой юстиции

Необходимо 18 маш/мест для судей и работников суда, 23 маш/места для личного транспорта посетителей, согласно СП 152.13330.2012 п.5.9 табл. В1

Всего на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:1631 размещено 81 маш/место.

Существующий объект, расположенный на участке с кадастровым номером 74:33:0123008:2 (на плане 1)

Отдел полиции

Необходимо одно маш/место на трех сотрудников, согласно СП 228.1325800.2014 п.5.6

Всего на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:2 размещено 44 маш/места

Существующий объект, расположенный на участке с кадастровым номером 74:33:0123008:5 (на плане 5)

УВД

Необходимо одно маш/место на трех сотрудников, согласно СП 228.1325800.2014 п.5.6

Всего на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:5 размещено 10 маш/мест

На территории дошкольных организаций парковки не предусматриваются.

3. Инженерные сети

Водоснабжение и водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующая жилая и общественная застройка подключены к магистральным водопроводам с помощью закольцованных и тупиковых сетей водопровода.

Проектные решения

Снабжение хозяйственно-питьевой водой проектируемого многоквартирного жилого дома (на плане 13) предусматривается от существующего водопровода условным диаметром 300 мм, проходящего по улице Московская.

Снабжение хозяйственно-питьевой водой проектируемых магазинов (на плане 14,15) предусматривается от проектируемого водопровода, идущего от существующего водопровода по ул. Московской.

Наружные сети хозяйственно-питьевого водопровода из полиэтиленовых труб (ГОСТ 18599-2001) марки «питьевая» укладываются в сухих грунтах на песчаном основании h=0,10 м.

Наружное пожаротушение предполагается осуществлять через пожарные гидранты, располагаемые на кольцевом водопроводе и перекачках. Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

Водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации расположены в западной части территории проектирования и в южной части за территорией проектирования.

Проектные решения

Отвод бытовых стоков от проектируемого МКД и проектируемого магазина (на плане 14) осуществляется в централизованную сеть бытовой канализации с учетом продольного профиля земли. Подключение к внутриплощадочной сети бытовой канализации диаметром 150мм, проходящей в районе жилого дома №6/1 по пер. Спартаковский.

Отвод бытовых стоков от проектируемого магазина (на плане 15) осуществляется в

централизованную сеть бытовой канализации, проходящей по ул. Н.Шишка

Проектируемая наружная сеть бытовой канализации, прокладываемая открытым способом, предусматривается из полипропиленовых гофрированных труб (ТУ 2248-001-96467180-2008).

Отвод дождевых и талых вод с кровли проектируемого здания предусматривается наружным организованным водостоком.

Отвод дождевых и талых вод с кровли проектируемого здания предусматривается наружным организованным водостоком.

Теплогазоснабжение

Существующее положение

Существующие газовые сети в границах проектируемой территории расположены с западной стороны территории проектирования, используются для газоснабжения существующих многоквартирных жилых домов соседних кварталов.

Проектные решения

Отопление проектируемого объекта-многоквартирного жилого дома согласно, условий МУП «Магнитогорские газовые сети» от 03.10.2023 «МГС-1472/2023 предусматривается от газопровода идущего по ул. Строителей.

Электроснабжение

Существующая ситуация

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

- Трансформаторные подстанции.

Потребителями электроэнергии являются общественные здания, многоквартирные жилые дома и наружное освещение улиц и проездов.

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети электроснабжения в рамках существующей застройки

Проектные предложения

Электроснабжение проектируемого многоквартирного жилого дома предусмотрено от трансформаторной подстанции 10/0,4кВ находящейся между участком с кадастровым номером 74:33:0123008:3 и участком с кадастровым номером 74:33:0123008:17, построенной согласно технических условий на технологическое присоединение, выданных АО «Горэлектросеть» №ТП-509 от 08.09.2023г. Расчетная мощность 100кВт, категория по надежности электроснабжения – III.

Проектируемые магазины (на плане 14,15) подключить к сетям электроснабжения согласно ТУ от 22.01.2025 №03/0268. Электроснабжение проектируемых объектов – магазин (на плане 14, 15) выполняется строительством КЛ-0,4кВ от существующей РТП-4-3. Расчетная мощность для каждого магазина 30кВт, уровень напряжения 0,4кВ, категория по надежности электроснабжения – III.

На территории УМВД сети электричества нанесены ориентировочно.

Теплоснабжение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети теплоснабжения в рамках существующей застройки.

Сети связи

Существующее положение

Существующие сети связи на рассматриваемой территории расположены по пер. Спартаковский и по ул. Строителей. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и телевизионного вещания.

Подключение проектируемых зданий и сооружений к сетям связи не предусматривается.

3.1 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противозрозионные мероприятия. Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах

сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока. Противозерозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

3.2 Санитарная очистка территории

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

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

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

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

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

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

Ориентировочные расчеты накопления ТКО (согласно рекомендациям Приложения К, СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89**

(утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 31.05.2022)

Количество коммунальных отходов определяется по расчету:

Норма смета с 1 кв.м твердых покрытий улиц:

Расчет: $5 \cdot 45152,7 = 225\,763,5$ кг/год

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 33 600 кг/год

Расчет: $280 \text{ кг/год} \cdot 120 \text{ чел.} = 33\,600 \text{ кг/год}$

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.

На территории микрорайона предусмотрены 7 площадок сбора ТКО с двумя контейнерами объемом по 0,75 м³ каждый. Проектом предусмотрены площадки для сбора мусора в радиусе пешего доступа 100 м

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно

Согласно 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" для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и защитным ограждением по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м.

3.3 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 5.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние 2024	Расчетный срок
	Территория			
	Территория - всего	га	9,3572	9,3572
1	Общественно-деловые зоны (Ц-6) Зона высших, средних, специальных учебных заведений и научных комплексов	м ²	58520,29	58520,29
1.1	Площадь застройки		9586	11256
1.2	Плотность застройки		4489,6	4888
1.3	Коэффициент застройки территории		0,16	0,19
1.4	Коэффициент плотности застройки территории		0,44	0,49
2	Жилые зоны (Ж-2) Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки	м ²	34414,9	34414,9
2.1	Площадь застройки		2415,9	2415,9
2.2	Плотность застройки	м ² /га	1143	1143
2.3	Коэффициент застройки территории		0,09	0,09
2.4	Коэффициент плотности застройки территории		0,11	0,11
3	Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры (И) Зона инженерной инфраструктуры	м ²	636,7	636,7
	Из общей территории:			
1.6	Собственность публично-правовых образований	га	4,6631	4,6631
	Частная собственность	м ²	0,681	0,681
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	102
2.2	Плотность населения	чел./га	-	10,9
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	м ² общей площади	-	3070,2
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	-	4

Примечание:

В территориальных зонах Ж-2,И в границах проектирования отсутствуют объекты капитального строительства



Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 13.02.2023 № 1344-17

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 04.07.2023 №6891-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Московская, Николая Шишка, пер. Спартаковский, ул. Строителей»

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

Установление красной линии, линии регулирования застройки, размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:3 (многоквартирного жилого дома), размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:1645 (магазин), размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123008:1647 (магазин);

В соответствии с генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в восточной части Ленинского района г. Магнитогорска.

Границами проектируемой территории являются:

- с восточной стороны – ул. Н. Шишка;
- с западной стороны – ул. Строителей;
- с северной стороны- ул. Московская;
- с южной стороны – пер. Спартаковский;

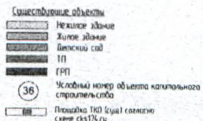
Проектом предусматривается освоение территории в один этап инвестиционного развития.



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦ МОСКОВСКАЯ-НИКОЛАЯ ШИШКА
ПЕР. СПАРТАКОВСКИЙ, УЛ. СТРОИТЕЛЕЙ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий
М 1:1000



74.03.03.01.1002.8	Кадастровые номера земельных участков
74.03.03.01.1002.21.48	Кадастровые номера объектов капитального строительства
_____	Границы проектируемой территории
_____	Границы земельных участков согласно сведениям (ГРН)
_____	Использование красной линии
_____	Линия регулирования застройки
_____	Земельный планировочный структур
_____	Проектируемый объект
_____	Капитального строительства

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
Территория общего пользования
Зона планируемого строительства реконструкции объектов

						ПГ-23-1226 ОЧП ПТ		
						Челябинский обл. г. Челябинск		
Имя	Фамилия	Звание	Место	Дата	Долг	Служба	Звание	Долг
Иван	Иванов	Младший лейтенант	Челябинск	1985	1	1	1	1
Петр	Петров	Младший лейтенант	Челябинск	1985	1	1	1	1
Сергей	Сергеев	Младший лейтенант	Челябинск	1985	1	1	1	1
Александр	Александров	Младший лейтенант	Челябинск	1985	1	1	1	1