



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.03.2025

№ 2376 - П

Об утверждении документации
о внесении изменений в проект
планировки территории города
Магнитогорска, утвержденный
постановлением администрации города
от 29.06.2012 № 8505-П, и проекта
межевания территории в районе
земельного участка с кадастровым
номером 74:33:0203004:1250

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 12.04.2024 №3460-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации от 29.06.2012 № 8505-П, и проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0203004:1250», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 16.04.2024 №40, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации от 29.06.2012 № 8505-П, и проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0203004:1250, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 07.02.2025 №14, с учетом протокола общественных обсуждений от 07.03.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 07.03.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 07.03.2025 №26, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный

Вр-2067524

постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0203004:1250, шифр: 3460-120424, выполненные ООО ПСК «Золотое сечение», в составе:

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

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

3) чертеж планировки территории М 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

4) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №4 к настоящему постановлению;

5) чертеж межевания территории. М 1:1000 согласно приложению №5 к настоящему постановлению.

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

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

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

3. 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, МКУ «УКС», ООО ПСК «Золотое сечение»

еф

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

Проектными решениями предусматривается внесение изменений в Проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012г. № 8505-П.

Проектом, в части планировочной организации территории и в соответствии с решениями Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, территорию проектирования планируется развивать под размещение объектов образовательной деятельности.

Проектом предусматривается планируемое размещение следующих объектов капитального строительства в границах квартала:

- объект начального и среднего общего образования;
- объект дошкольного образования;
- котельная;

Проектными решениями предусмотрено сохранение следующих существующих зданий и сооружений в границах квартала:

- объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в части поставки электричества (трансформаторная подстанция);
- объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в части обеспечения водоснабжением (водонапорная башня).

В границах проектирования не планируется развитие жилищного строительства.

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

Таблица 1 Характеристика планируемого развития территории

№ п/п	Параметры	Показатели
1.	Общая площадь территории в границах проектирования	62521 м ²
2.	Планируемые элементы планировочной структуры	1 ед.
3.	Площадь планируемого элемента планировочной структуры (квартала)	41199 м ²
4.	Плотность застройки	7998,25 м ² /га
5.	Коэффициент застройки	0,22
6.	Коэффициент плотности застройки	0,79
7.	Величина отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	3 м
8.	Процент озеленения	не менее 15%

Таблица 2 Характеристика планируемого развития территории земельных участков, предусмотренных для размещения объектов капитального строительства, характеристика объектов капитального строительства

№ п/п	Параметры	Наименование объекта капитального строительства		
		объект начального и среднего общего образования	объект дошкольного образования	котельная
1	Территориальная зона	Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки»		
2	Площадь земельного участка, предусмотренного для размещения объекта капитального строительства	30513 м ²	8740 м ²	805 м ²

№ п/п	Параметры	Наименование объекта капитального строительства		
		объект начального и среднего общего образования	объект дошкольного образования	котельная
3	Вид разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства	(код 3.5.1.) Дошкольное, начальное и среднее общее образование	(код 3.5.1.) Дошкольное, начальное и среднее общее образование	(код 3.1.1.) Предоставление коммунальных услуг
4	Площадь объекта капитального строительства*	26884 м ²	5571 м ²	47 м ²
5	Площадь застройки	6721 м ²	1857 м ²	47 м ²
6	Максимально возможная этажность объекта капитального строительства	4 надземных этажа	3 надземных этажа	1 надземный этаж
7	Вместимость объекта капитального строительства	825 чел.	230 чел.	-
8	Плотность застройки земельного участка	8810,67м ² /га	6374,14 м ² /га	583,85 м ² /га
9	Коэффициент застройки земельного участка	0,22	0,21	0,05
10	Коэффициент плотности застройки земельного участка	0,88	0,63	0,05
11	Процент застройки земельного участка	22%	21%	6%
12	Процент озеленение земельного участка	37%	41%	48%
13	Минимальное количество мест для стоянки на погрузочно-разгрузочных площадках в границах земельного участка	4	3	1
14	Минимальная площадь площадок, в том числе:	7183 м ²	1026 м ²	-
14.1	школьный стадион	5365 м ²	-	-
14.2	игровые площадки	1818 м ²	1026 м ²	-

Примечание: * - площадь может уточняться на последующих стадиях проектирования

На параметры, указанные в таблицах 1 и 2, которые превышают нормативные, необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в соответствии с ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Характеристика планируемых объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры:

Водоснабжение. Водоснабжение на хозяйственно-питьевые нужды потребителей планируемых объектов капитального строительства составит 23,25 м³/сут. и будет получено согласно техническим условиям МП трест «Водоканал» №51-24-215.907 от 27.03.2024г. от двух вводов:

- от сети хоз. питьевого водопровода Ду 100мм, состоящей в хоз. ведении МП трест «Водоканал» и проходящей по ул. Надежды в районе ж/д № 58, ориентировочной протяженностью 170 м;
- от сети хоз. питьевого водопровода Ду 160мм, состоящей в хоз. ведении МП трест «Водоканал» и проходящей по ул. Кленовой, ориентировочной протяженностью 140 м.

Схема хозяйственно-питьевого водоснабжения для объектов обслуживания и социального назначения принята однозонной, низкого давления. Все параметры системы уточняются на последующей стадии проектирования. Качество воды в сети хозяйственно-питьевого водопровода должно соответствовать нормативам действующего законодательства.

Расход воды на наружное пожаротушение составит 30,0 л/с.

Водоотведение. Водоотведение хозяйственно-бытового стока в объеме расчетного стока 23,25 м³/сут. предусматривается через подключение объекта к централизованной системе водоотведения согласно техническим условиям МП трест «Водоканал» №51-24-215.907 от 27.03.2024г.: к самотечной сети бытовой канализации Ду200мм, проходящей с южной стороны от объекта в районе п. Западный-2 и состоящей в хоз. ведении МП трест "Водоканал», ориентировочной протяженностью 275м. При необходимости предусмотреть устройство канализационной насосной станции. Все параметры системы уточняются на последующей стадии проектирования.

Ливневая канализация. Отведение поверхностных дождевых и талых вод с территории проектирования (в соответствии с техническими условиями МКУ «Управление капитального строительства» ТУ№01-25/5486 от 18.10.2024г.) предусматривается по проектируемым лоткам линейного водоотвода через проектируемые пескоуловители в проектируемую сеть дождевой канализации с последующим накоплением дождевых стоков в накопительных подземных полимерных резервуарах заводского изготовления. Объем накопительных резервуаров, диаметр линейного водоотвода и дождевой канализации должны уточняться на последующей стадии проектирования.

Теплоснабжение. Теплоснабжение проектируемых объектов в потребном объеме 4,2050 Гкал/час будет осуществлено от планируемой блочно-модульные отдельно стоящей котельной установки с максимальной тепловой нагрузкой 4,8 Гкал/час. Блочно-модульная отдельно стоящая котельная установка предусматривается в планируемой зоне объектов коммунального обслуживания. Все параметры системы уточняются на последующей стадии проектирования.

Газоснабжение. Для функционирования котельной планируется использовать природный газ ГОСТ 5542.

Техническая возможность транспортировки природного газа по промышленному газопроводу ГРС 2 - ПАО «ММК» в количестве 350 м³/час для газиспользующего оборудования проектируемого объекта подтверждается письмом ПАО «ММК» от 04.06.2024г. № УГЭ.

Согласно письму МУП «Магнитогорские газовые сети» от 18.06.2024г. №МГС-222/2024 ближайшей точкой подключения является перспективный отвод газопровода высокого давления на ГРГШ1 (кад. номер зем.уч. 74:33:0203001:981) диаметром 89 мм, на расстоянии по прямой 420м.

Электроснабжение. Согласно техническим условиям АО «Горэлектросеть» (см. Приложение ТУ АО «Горэлектросеть» от 22.10.2024г. №06/5405, от 06.12.2024г. №03/6277, от 01.04.2024г. №03/1550/1, от 01.04.2024г. №03/1546/1) потребная нагрузка может быть покрыта за счет подключения к РТП Водонапорная башня после ее реконструкции сетевой организацией.

Характеристики планируемых объектов капитального строительства:

- Максимальная мощность объект капитального строительства начального и среднего общего образования – 280 кВт
- Максимальная мощность объект капитального строительства дошкольного образования – 243,78 кВт
- Максимальная мощность блочной котельной – 31кВт
- Уровень напряжения – 0,4 кВ
- Категория надежности электроснабжения – II (вторая)

Стоимость технологического присоединения будет определена при заключении договора об осуществлении технологического присоединения на основании законодательных актов, действующих на момент заключения договора и ставок, утвержденных на год, в котором будет заключен договор об осуществлении технологического присоединения.

Присоединение объектов будет осуществлено, в рамках исполнения технических условий при заключении договоров об осуществлении технологических присоединений в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств юридических и физических лиц к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 861 от 27.12.2004.

Улично-дорожная сеть. Предусматривается реконструкция существующей улично-дорожной сети, проектирование и строительство продолжения Кленовой ул. до пересечения с ул. Наумкина.

Предусматривается возможность проезда общественного транспорта по ул. Наумова.

Общая протяженность улично-дорожной сети в результате реализации проектных решений составит 999 м.

Расчетный показатель общей плотности улично-дорожной сети проектируемой территории составит 16 км/кв.км.

ТКО. Вывоз и утилизацию ТКО на лицензированных полигонах будет оказывать оператор по обращению с отходами, либо компания, определенная оператором. На территории проектирования размещено 2 площадки для установки контейнеров твердых коммунальных отходов.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

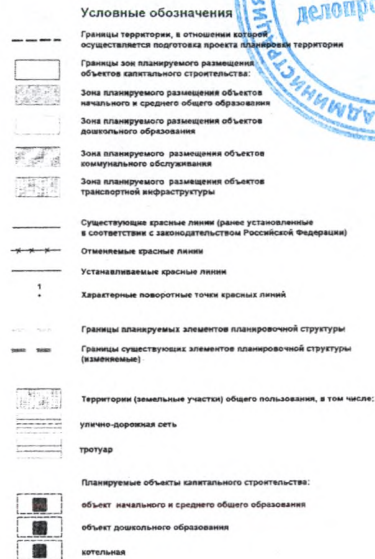
Освоение территории проектирования предусматривается в 1 этап. Разбивки на очереди проектом планировки не предусматривается.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства разработанном на дальнейших стадиях проектирования.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ).

После завершения строительно-монтажных работ по возведению объектов капитального строительства, выполняется строительство наружного освещения, проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочих объектов, необходимых для функционирования территории.

MACUTAS 1:1000



Экспертный вариант	X	Y
1	0,1555,02	0,250419,15
2	0,1534,07	0,258441,32
3	0,1538,0	0,253926,06
4	0,1517,20	0,250920,00
5	0,1546,78	0,255419,15
6	0,1505,05	0,253827,68
7	0,1522,28	0,250920,29
8	0,1515,14	0,253923,33
9	0,1523,51	0,255419,15
10	0,1533,08	0,255819,3
11	0,1567,74	0,253915,18
12	0,1518,02	0,250419,15
13	0,1522,08	0,253819,63
14	0,1505,16	0,253815,16
15	0,1503,41	0,253915,14
16	0,1516,14	0,253915,14
17	0,1546,00	0,255819,3
18	0,1503,28	0,253919,63
19	0,1516,02	0,250419,15
20	0,1522,08	0,253819,63
21	0,1523,08	0,255819,3
22	0,1523,11	0,254819,28
23	0,1526,71	0,253915,14
24	0,1536,73	0,255819,3
25	0,1573,12	0,258314,31
26	0,1509,01	0,253817,21
27	0,1523,08	0,253819,63

[illegible]

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Образование земельных участков осуществляется в 2 этапа.

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого ЗУ / кадастрового квартала	Площадь образуемого ЗУ, м ²	Условный номер образуемого ЗУ	Возможные способы образования ЗУ
1 этап				
1	74:33:0203004:1250	30513	:ЗУ1	Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 74:33:0203004:1250
2 этап				
2	74:33:0203004	8740	:ЗУ2	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
3	74:33:0203004	805	:ЗУ3	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
4	74:33:0203004	182	:ЗУ4	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
5	74:33:0203004	68	:ЗУ5	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого ЗУ	Площадь образуемого ЗУ, м ²	Условный номер образуемого ЗУ	Вид разрешенного использования ЗУ
1	74:33:0203004	182	:ЗУ4	12.0. Земельные участки (территории) общего пользования

Примечание: настоящим проектом не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования, отсутствуют земельные участки в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

1 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

№ п/п	Условный номер образуемого ЗУ	Площадь образуемого ЗУ, м ²	Вид разрешенного использования ЗУ
1	:ЗУ1	30513	3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование
2	:ЗУ2	8740	3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3	:ЗУ3	805	3.1.1. Предоставление коммунальных услуг
4	:ЗУ4	182	12.0. Земельные участки (территории) общего пользования
5	:ЗУ5	68	3.1.1. Предоставление коммунальных услуг

2 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).

Лесные участки в границах проектирования отсутствуют.

3 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

№ характерной точки границы	Координаты точек в МСК-74 зона I	
	X	Y
1	411611,41	1358459,28
2	411597,07	1358459,63
3	411599,61	1358616,44
4	411852,68	1358614,07
5	411850,58	1358450,57
6	411883,87	1358419,06
7	411764,07	1358302,12
1	411611,41	1358459,28

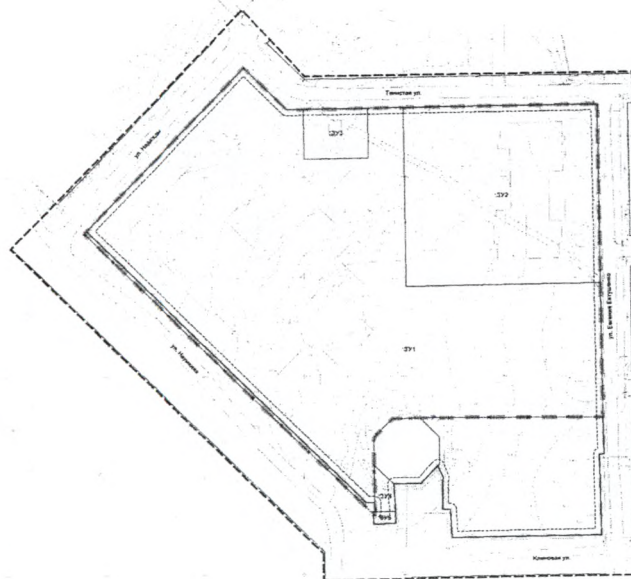


ДОКУМЕНТАЦИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОТ 29.06.2012 № 8505-П,
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 74:33:0203004:1250

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

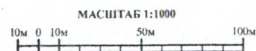
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

МАСШТАБ 1:1000



Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- Границы образуемых земельных участков
- 391, 392, 393 Условные номера образуемых земельных участков
- Существующие красные линии (ранее установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации)
- Отменяемые красные линии
- Устанавливаемые красные линии
- Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы планируемых элементов планировочной структуры
- Границы существующих элементов планировочной структуры (изменяемые)



Итого: 10000 м²					
Документация о внесении изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0203004:1250					
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ					
Лист	№	1	из	1	
Лист	№	1	из	1	
Итого: 10000 м²					