



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.10.2024

№ 10730 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 07.06.2016 №6777-П, в границах улиц Бурденко, Автомобилистов

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 12.12.2022 №13357-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 07.06.2016 №6777-П, в границах улиц Бурденко, Автомобилистов», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 13.12.2022 №141, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 07.06.2016 №6777-П, в границах улиц Бурденко, Автомобилистов, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 23.08.2024 №93, с учетом протокола общественных обсуждений от 20.09.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 20.09.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 20.09.2024 №105, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 07.06.2016 №6777-П, в границах улиц Бурденко, Автомобилистов, шифр: Т.24.235.812, выполненную ООО «Технологии Комфортной Жизни», 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.

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. 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, Грачеву Д.А., ООО «Технологии Комфортной Жизни»

еф

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

1. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проектирования – 3,2698 га.

В границах проектируемой территории планируемые к размещению объекты предусмотрены ранее утвержденной документацией по планировке территории.

Проектом в границах проектирования предусматривается внесение изменений в ранее разработанную документацию по планировке территории, а именно определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и установления (продления) красных линий и линии регулирования застройки. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и параметры объектов, определяются исходя из функционального назначения объектов в соответствие с ПЗиЗ.

Проектом предусматривается взаимовязанное размещение объектов производственного, складского, общественного назначения, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства сохраняется существующий рельеф местности.

Территория проектирования согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ располагается в территориальной зоне - производственная зона:

- Зона производственно-складских объектов (ПК-1).

Предусмотренные проектом объекты относятся к основным видам разрешенного использования: объекты складского назначения различного профиля, склады-магазины оптовой торговли.

Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении частично застроенной территории.

Основными целями проекта планировки являются (часть 1 статьи 42 ГК РФ):

1. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (складского, общественного назначения) и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур.

2. Определение характеристик планируемого развития территории;

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

В ПЗиЗ в территориальной зоне ПК-1 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

Минимальные отступы от строения до красной линии - определяются документацией планировке территории

В случае отсутствия документации по планировке территории, либо отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки:

- от границ магистральных улиц -6м
- от границ иных улиц – 3м

Озеленение территории - не менее 15 процентов от площади земельного участка

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 15 процентов от площади земельного участка

Границы размещения объектов инженерной инфраструктуры установлены с учетом размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Ранее установленный профиль в красных линиях сохраняется.

При проектировании транспортной схемы, в границах красных линий, был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе, структура и параметры остались прежними.

Проектом предусматривается продление части красных линий и линий регулирования застройки с учетом размещения проектируемой улично-дорожной сети и инженерных сетей необходимых для функционирования проектируемой застройки.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости вся территория проектирования располагается в зоне с особыми условиями использования территории - зона охраны искусственных объектов охранная зона транспорта, с реестровыми номерами: 74:00-6.748, 74:00-6.749, 74:00-6.750, 74:00-6.747.

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Охранные зоны

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

Охранные зоны газопроводов

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров — с противоположной стороны;

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации 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», охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от

крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

Охранные зоны линий и сооружений связи

В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации к землям связи относятся земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренду либо передаваемые на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи.

Согласно Федеральному закону Российской Федерации от 07 сентября 2003 года № 126-ФЗ «О связи» предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи, основания, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации. Размеры таких земельных участков, в том числе земельных участков, предоставляемых для установления охранных зон и просек, определяются в соответствии с нормами отвода земель для осуществления соответствующих видов деятельности, градостроительной и проектной документацией.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 года №578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

а) устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, – в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

В соответствии с Правилами охраны линий связи и сооружений связи РФ, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации, в охранной зоне кабельной линии связи запрещаются любые земляные работы без соответствующего уведомления эксплуатирующей организации.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений (технические зоны):

Расстояния по горизонтали объектов водоснабжения:

- для сети водоснабжения 5 м. с каждой стороны от водопровода.

Расстояния по горизонтали объектов водоотведения:

- хозяйственно-бытовой канализации самотечной 3 м. с каждой стороны от канализации

- хозяйственно-бытовой канализации напорной 5 м. с каждой стороны от канализации.

Санитарно-защитные зоны от иных объектов:

- от складских объектов – 50 метров;

- от автомойки – 100 метров.

- от складов – 100 метров.

Размеры СЗЗ предприятий определены согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

№ п/п №	Кадастровый номер земельного участка в соответствии со сведениями ЕГРН	Площадь земельного участка в соответствии со сведениями ЕГРН или площадь образуемого земельного участка, м ²	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка ¹	Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Код по классификатору ¹	Этажность (не более)	Максимальная застройки, м ²	Площадь	Плотность застройки ²
Проектное предложение									
Объекты складского назначения									
1	74:33:0124001:5049	16 230	склады-магазины оптовой торговли (холодные)	магазины	4.4	1	9738 ⁵		1,66
			административное здание (существующее)	деловое управление	4.1	1			
2	74:33:0124001:5552	315	объекты складского назначения различного профиля (холодный склад)	склад	6.9	1	189		1,66
Существующие									
3	74:33:0124001:5105	2000	автомойка	Автомобильные мойки	4.9.1.3	1	1200		1,66
4	74:33:0124001:5551	2000	склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли.	Магазины	4.4	*	1200		1,66
			административные здания	Деловое управление	4.6	*			
5	74:33:0124001:14	463	не предусматривается	временного сооружения - Ремонт автомобилей	4.9.1.4	2	277,8		1,8

1. Приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;

2. Площадь и плотность застройки в соответствии с установленным регламентом Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, приведена максимально возможная для конкретного земельного участка, на котором располагается объект. В случае реконструкции объекта возможно увеличить площадь застройки до фактической для конкретного земельного участка;

3. Озеленение территории земельного участка – не менее 15%;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

5. Минимальная площадь застройки составляет 3246 м²;

6. Минимальная площадь застройки земельных участков определяется проектной документацией.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

Развитие транспортной инфраструктуры проектируемой территории была разработана ранее утвержденной документацией по планировке территории, проектом предусматривается частичная корректировка транспортной инфраструктуры, в увязке с существующей и предусмотренной документацией по планировке территории улично-дорожной сети, планируемая в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

2.3.3 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

При проектировании был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации. Конфигурация и емкость автостоянок откорректирована с учетом сложившейся градостроительной ситуацией.

На территории, предусмотрена 100-процентная обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств.

Расчетное требуемое количество парковочных мест для каждого объекта, соответствующее пиковому значению загрузки стоянок, приведено в табл.5, материалов по обоснованию проекта, № Т.24.235. 812.МОП.

Общее количество парковочных мест, в границах проектирования составляет 245 мест.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры в границах проектирования включает в себя сохранение существующих инженерных сетей и сооружений, и строительство воздушной линии электроснабжения напряжением 0,4 кВ, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

2.4.1 Водоснабжение и водоотведение

При проектировании был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Существующие сети водопроводов и канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются.

Подключение проектируемых объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0124001:5049 (номер на плане 1) и 74:33:0124001:5552 (номер на плане 2) не требуется.

По необходимости при рабочем проектировании выполнить расчет водопроводной и канализационной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.2 Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение не предусматривается.

2.4.3 Газоснабжение

Существующий газопровод отражен в соответствии с фактической ситуацией.

При проектировании был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Существующие сети газопроводов проходящие в границах проектирования не корректируются.

По необходимости при рабочем проектировании выполнить расчет газопровода с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.4 Электроснабжение

Существующие сети отражен в соответствии с фактической ситуацией.

При проектировании был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Существующие сети электроснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

По необходимости при рабочем проектировании выполнить расчет электроснабжения с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.5 Сети связи

Проектом не предусмотрено проектирование новых и изменение существующих инженерных сетей.

2.4.6 Ливневая канализация

В границах проектирования отсутствует существующая сеть ливневой канализации.

Размещение ливневой канализации для целей отвода ливневых стоков с проектируемой территории в существующую сеть городской ливневой канализации, расположенной на ул. Вокзальной, предусматривается выполнением отдельного проекта на линейный объект.

2.4.7 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления.

Защита от подтопления предусматривает проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод путем устройства дренажных систем или локальную подсыпку территории. при необходимости устройства дренажных систем, их вид и размещение предусмотреть на этапе проектной документации.

Отвод поверхностных вод с каждого земельного участка на проектируемой территории осуществляется за счет уклона рельефа местности либо по улицам при решении вертикальной планировки участка в границах проектирования.

2.4.8 Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО и КГО, расположенные на земельных участках. Проектом контейнеров принято 10 ТКО и 3 КГО.

Правообладателям земельных участков предлагается заключить договор на вывоз и размещение бытовых отходов и мусора.

Периодичность вывоза ТКО устанавливается, согласно действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 14.10.2024 № 20450-17



**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

Планируется проектирование объектов капитального строительства в одну очередь инвестиционного развития определенного земельного участка, либо уточняется проектом организации строительства.

Приложение № 3
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 14.10.2024 № 10782-17



ДОКУМЕНТАЦИЯ О ВНЕШНИХ ИЗМЕНЕНИЯХ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА, ГРАЖДАНСКИХ УЛИЦ БИРДЕНКО, АВТОМОБИЛИСТОВ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть
Чертеж планировки территории
№ 1/000

Условные обозначения:

- Границы проектируемой территории
- Линия градостроительного регулирования
- Действующая красная линия (см. Приложение п.2)
- Устанавливаемая красная линия
- Начер красными поворотными точками устанавливаемой красной линии
- Начер красными поворотными точками действующей красной линии
- Устанавливаемая линия регулирования застройки
- Устанавливаемая линия регулирования застройки
- Границы в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости
- Земельные участки
- Объект капитального строительства (здание - ОКС)
- Номер кадастрового квартала
- Кадастровый номер земельного участка
- Кадастровый номер ОКС

Условные обозначения:

- Границы зон планировочного размещения объектов капитального строительства
- Производственные, складские, общественного назначения
- Границы земельной планировочной структуры
- Планировочные элементы планировочной структуры
- Номер маршрута элемента планировочной структуры
- Территории
- Территория общего пользования
- Специализация ОКС
- Автономная мойка, ремонт автомобилей, склады, фойлоуп управление
- Проектируемые ОКС
- Склады, магазины

Группа элементов планировочной структуры №2

Площадь, кв.м	X	Y
1	420 227,88	3920 27 27
2	420 262 27	3920 262 27

Примечания:

- Границы красной линии и разбивочный чертеж красной линии выполнены в соответствии с РД 30-201.06 "Инструкция по порядку проектирования и установления красной линии городов и других населенных пунктов, ферм, портов, пристаней и других объектов водного транспорта".
- Красная линия и линия регулирования застройки установлены в соответствии с требованиями Федерального закона "Об установлении границ земель населенных пунктов, утверждения схем планировки территории населенных пунктов, утверждения схем планировки территории и схем размещения объектов застройки от 01.06.2016 № 172-ФЗ".
- В проекте проектируемые элементы планировочной структуры являются проекционными.
- В проекте указаны элементы планировочной структуры, соответствующие красной линии, для которых граница устанавливаемой красной линии совпадает с границей действующей красной линии.
- Линейный чертеж и разбивочный чертеж выполнены на топографической съемке.
- Система координат - ПСК 74.
- Система высот - Балтийская.

Т.24.235.812.04

Грицев Д.А.

Имя	Конуч	Лист	М/Док	Подп	Дата
Разрешение	Большакова				05.2024

Документация о внешних изменениях в проект планировки территории города Магнитогорска, утверждаемых постановлением администрации города от 01.06.2016 № 172-ФЗ в границах улиц Бирденко, Автомобилистов

Чертеж планировки территории № 1/000

ТЛС