



УщсГ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.12.2024

№ 13362 - II

Об утверждении проекта планировки
территории города Магнитогорска
в границах улиц Метизников,
Электросети, проспекта Пушкина

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 Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (в редакции постановления от 25.12.2023 №2301), 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 Метизников, Электросети, проспекта Пушкина, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 18.10.2024 №117, с учетом протокола общественных обсуждений от 15.11.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 15.11.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 15.11.2024 №128, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Метизников, Электросети, проспекта Пушкина, шифр: Г-1090.07.22, выполненный ООО «Главпроект», 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.

Исполняющий обязанности
главы города Магнитогорска



М.В. Москалев

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

1. Основание для проектирования

Проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Метизни-
ков, Электросети, проспекта Пушкина разработан на основании следующих документов и
материалов:

1. Задание на разработку градостроительной документации, утвержденное ад-
министрацией города Магнитогорска 09.11.2022 №УАиГ-02/5384

Заказчик проекта — ИП Рудницкий Владимир Кириллович

2. Цели и задачи проекта

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом измене-
ния территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Основные цели проекта планировки территории:

- выделение элементов планировочной структуры
- установление границ территорий общего пользования, границ зон планируе-
мого размещения объектов капитального строительства
- определение характеристик и очередности планируемого развития террито-
рии.

Основные задачи проекта планировки территории:

- Размещение объектов капитального строительства (административное зда-
ние, наземные гаражи, КПП)
- Приведение территории в соответствие с градостроительным регламентом
- Определение плотности и параметров застройки территории (в пределах,
установленных градостроительным регламентом)
- Определение характеристик объектов капитального строительства
- Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой
- Определение этапов проектирования и строительства ОКС
- Изменение и установление красных линий
- Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадаст-
ровым номером 74:33:1315001:795
- Реконструкция объектов капитального строительства с кадастровыми номе-
рами 74:33:1315001:294, 74:33:1315001:295, 74:33:1315001:934

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административ-
но относится к Орджоникидзевскому району, согласно Правилам землепользования и за-
стройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского
Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 31.10.2023
№160), находится в территориальных зонах Ц-3, ПК-3, Р-3.

Площадь территории в границах проекта планировки: 126287,5 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на
проектируемой территории располагается 16 земельных участков, строящих на государ-
ственном кадастровом учете. Номер кадастрового квартала территории в границах проек-
тирования: 74:33:1315001.

Земельные участки, стоящие на кадастровом учете: 74:33:1315001:12079,
74:33:1315001:127, 74:33:1315001:128, 74:33:1315001:40, 74:33:1315001:132,
74:33:1315001:794, 74:33:1315001:795, 74:33:1315001:11813 (многоконтурный, расположен

в границах проектирования частично), 74:33:1315001:39, 74:33:1315001:809, 74:33:1315001:11943, 74:33:1315001:938 (многоконтурный), 74:33:1315001:148, 74:33:1315001:944, 74:33:1315001:151, 74:33:1315001:152.

В настоящее время территория проектирования застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»). Территория проектирования расположена в зонах Ц-3, ПК-3, Р-3.

В соответствии с Генеральным планом и Схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска территория ограничена:

- с севера – магистральной улицей районного значения — ул. Электросети;
- с востока – улицей местного значения — ул. Метизников;
- с запада – магистральной улицей общегородского значения — проспектом

Пушкина

Проспект Пушкина классифицируется как магистральная улица регулируемого движения общегородского значения, проходит с северо-запада на юго-восток и пересекается в границах проектирования с ул. Электросети.

Улица Электросети классифицируется как магистральная улица регулируемого движения районного значения, проходит с юго-запада на северо-восток и пересекается в границах проектирования с пр. Пушкина и ул. Метизников.

Улица Метизников классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-запада на юго-восток и пересекается в границах проектирования с ул. Электросети.

Рельеф территории имеет уклон с юго-востока на северо-запад.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на пр. Пушкина.

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц-3	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах
	ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ПК-3	Зона производственно-коммунальных объектов III класса
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Р-3	Зона зеленых насаждений специального назначения

4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

Архитектурно-планировочное решение территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование участка.

В рамках подготовки проекта планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Метизников, Электросети, проспекта Пушкина проектное предложение заключается в изменении и установлении красных линий и линий регулирования застройки в границах проектирования с учетом существующей застройки.

Красные линии и линии регулирования застройки изменяются вдоль проспекта Пушкина, ул. Электросети, ул. Метизников и Проезда 1.

Увеличение ширины в красных линиях ул. Метизников до нормативных значений не представляется возможным в связи со сложившейся застройкой.

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3м вдоль ул. Метизников, Проезда 1 и не менее 6м вдоль пр. Пушкина, ул. Электросети. В связи со сложившейся капитальной застройкой отступ от красных линий уменьшен вдоль ул. Электросети в районе земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1315001:3, 74:33:1315001:127, 74:33:1315001:128, 74:33:1315001:130, вдоль пр.

Пушкина в районе земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1315001:40, 74:33:1315001:128.

Согласно ПЗиЗ города Магнитогорска в границах территориальной зоны Ц-3 наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе земельного участка (отступ до 0 м), в связи с этим и со сложившейся капитальной застройкой, в зоне Ц-3 вдоль ул. Метизников, пр. Пушкина, Проезда 1, отступ линий регулирования застройки от красных линий может быть сокращен до 0 м.

5. Организация транспортного обслуживания

В проекте 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.

Таблица 2.6.1 - Классификация улиц и проездов

№	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	пр. Пушкина	Магистральная улица общегородского значения	37 – 40,1
2	ул. Электросети	Магистральная улица районного значения	15 – 25,3
3	Ул. Метизников	Улица местного значения	10,9 – 38,5
4	Проезд 1	Проезд	20

Улицы общегородского значения регулируемого движения:

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Число полос движения – 4;

Ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон;

Улицы районного значения регулируемого движения:

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон;

Улицы местного значения:

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на проспекте Пушкина.

В условиях сложившейся капитальной застройки, не позволяющей организовать необходимые треугольники видимости, безопасное движение транспорта и пешеходов обеспечивается средствами регулирования и специального технического оборудования.

Увеличение ширины в красных линиях ул. Метизников и ул. Электросети до нормативных значений не представляется возможным в связи со сложившейся застройкой.

Проектом предусматривается сужение поперечного профиля 7-7 (часть ул. Метизников) в связи с тем, что действующая красная линия проходит по существующим земельным участкам, стоящим на кадастровом учете.

Доступ к земельному участку ЗУ1, образуемому в условных границах, предусмотрен с ул. Метизников.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к проектируемым объектам на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов.

Стоянки автомобилей

Согласно СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» (п. 5.5 таблица 5.2) для поликлиники предусмотрено 10-12 машиномест на 100 сотрудников и 4-6 машиномест на 100 посетителей (итого: 14 машиномест).

Согласно СП 309.1325800.2017 «Здания театрально-зрелищные. Правила проекти-

рования» (П.5.6), минимальное число парковочных мест принимать из расчета 1 машино-место на 12 зрительских мест и 1 машиноместо на 10 сотрудников (принимая 10 машино-мест на 120 зрительских мест и 2 машиноместа на 20 сотрудников, получаем итог: 12 машиномест).

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска (п. 39 таблица 14) для административно-управленческих учреждений предусмотрено 1 машиноместо на 120 кв.м общей площади (итого – 62 места на 9 общественных зданий общей площадью 7005,1 кв.м). Для реконструируемого ОКС №20 предусмотрено 3 машиноместа, согласно данным нормативам (в том числе 1 м/м для инвалидов).

Для объектов производственного назначения количество парковочных мест рассчитывается по нормативу - 10 м/м на 100 человек, работающих в двух смежных сменах. Для реконструируемых объектов №17, №18, и №19 предусмотрено 3 машиноместа, по одному на каждые 10 человек, работающих в двух смежных сменах.

Для проектируемых объектов капитального строительства №14 (подземные и наземные гаражи, в том числе многоуровневые; автостоянки на отдельном земельном участке) и №16 (КПП) выделение парковочных мест не предусматривается.

Для проектируемого объекта капитального строительства №15 (административное здание) в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования предусмотрено 2 парковочных места на 120 кв.м общей площади.

Для существующих и проектируемых объектов капитального строительства предусмотрены машиноместа в соответствии с существующей ситуацией. Всего на территории проектирования расположено 535 машиномест для хранения автомобилей, в том числе 48 машиномест для инвалидов.

Пешеходные переходы

Пешеходные переходы должны быть оборудованы дорожными знаками, разметкой. Между линиями разметки 1.14.1 и 1.14.2 допускается окрашивать покрытие проезжей части краской для дорожной разметки желтого цвета или устраивать желтое покрытие противоскольжения.

6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование осваиваемого земельного участка.

Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорска.

Таблица 6.1. Существующие и проектируемые объекты и их основные технико-экономические показатели

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м ²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ(С), проект(П), реконстр. (Р)
								Фактическая	Максимальная	
74:33:13150 01:12079 [2]	-	Стоянка транспортных средств	4.9.2	11885 [1]	Подземные и наземные автостоянки, в том числе многоуровневые [13]	2940,8	-	-	2646,7	-
74:33:13150 01:127	Административное здание	Деловое управление	4.1	23	Здания управления, здания административного назначения [13]	893,8	3	139,6	151,9	С
74:33:13150 01:128	Административное здание	Деловое управление	4.1	28	Здания управления, здания административного назначения [13]	5520	3	1334,2	938,4 [3]	С
		Служебные гаражи	4.9	24	Гаражи [13]		1	78,9		С
				25			1	194,3		С
				26			1	103		С
		Деловое управление	4.1	27	Здания управления, здания административного назначения [13]		4	925		С
74:33:13150 01:40	Занимаемый нежилым зданием – зданием профилактория	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	21	Поликлиники [13]	11380,6	2	1410,5	6828,4	С
		Склады	6.9	22	Склады временного хранения утильсырья		1	30,9		С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П), реконстр. (Р)	
								Фактическая	Максимальная		
74:33:13150 01:132	Занимаемый нежилыми зданиями – закрытой автостоянкой, котельной, бытовым комплексом, офисом, сооружением-мачтой для установки антенны, временными сооружениями-гаражами, складом	Государственное управление	3.8.1	7	Административные здания	5543,8	2	1134,7	3326,3	С	
				8			2	693,9		С	
		Объекты складского назначения различного профиля	6.9	9	Склады		1	54,6		С	
							1	28		С	
		Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	10	Котельная		1	62		С	
		Хранение автотранспорта	2.7.1	11	Гаражи [13]		1	275,9		С	
				12			1	71		С	
				6			1	71		С	
74:33:13150 01:794 [2]	Занимаемого нежилыми зданиями – зданием служебного помещения охраны и отдела кадров, пожарным депо, административным, нежилым зданием заводоуправления №1, материальным складом, складом ГСМ	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-	Теплотрассы	347,3	-	-	-	С	

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ (С), проект (П), реконстр. (Р)
								Фактическая	Максимальная	
74:33:13150 01:795 [6] [9]	Занимаемого нежилыми зданиями – зданием служебного помещения охраны и отдела кадров, пожарным депо, административным, нежилым зданием заводоуправления №1, материальным складом, складом ГСМ	Производственная деятельность	6.0	17 [7]	Мастерские, мелкое производство V класса опасности [13]	3214	2	96,7	2892,6	Р
				18 [7]			2	474,1		Р
				19 [7]			2	Р		
				20 [7]	Административные здания		2	33,8		Р
74:33:13150 01:39	Авторемонтные и сервисные мастерские, объект предпринимательской деятельности – здание тира	Деловое управление	4.1	816	Административное здание	7055,8	1	533,2	6350,2	С
		Ремонт автомобилей	4.9.1.4	817	Авторемонтные и сервисные мастерские [13]		1	754,4		С
74:33:13150 01:809	Размещение объекта складского назначения различного профиля	Склады	6.9	927	Объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения	14599,6	1	754	13139,6	С
				933			1	1304,9		С
				937			1	1564,8		С
74:33:13150 01:11943		Государственное управление	3.8.1	3	Административное здание	14070,2	4	1282,4	12663,2	С
				4			2	1055,4		С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	Объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П), реконстр. (Р)
				5				Фактическая	Максимальная	
		Улично-дорожная сеть	4.9.2	11885 [1]	Подземные и наземные автостоянки, в том числе многоуровневые [13]		1	393,8		С
							-	-		С
74:33:13150 01:938 [2] [4]	Занимаемого нежилыми зданиями – зданием служебного помещения охраны и отдела кадров, пожарным депо, административным, нежилым зданием заводоуправления №1, материальным складом, складом ГСМ	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Земельные участки общего пользования	358,9	-	-	-	-
74:33:13150 01:148	Занимаемый нежилым зданием – Дворцом культуры с размещением гостевой автостоянки	Объекты культурно-досуговой деятельности [14]	3.6.1	1	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев [14]	19674,7	3	1580,6	17707,2	С
74:33:13150 01:944	Сооружение – автодорога по ул. Метизников (без части дороги от пожарного депо до	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	3	Трансформаторная подстанция	2136,8	1	33,7	1923,1	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки ка.м		Сущ.(С), проект.(П), реконстр. (Р)
								Фактическая	Максимальная	
	отдела кадров и площадки у пожарного депо)	Улично-дорожная сеть	4.9.2	11885 [1]	Подземные и наземные автостоянки, в том числе многоуровневые [13]		-	-	-	С
74:33:13150 01:11813 [5]	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	11886 [1]	Земельные участки общего пользования	18145 (12530 [5])	-	-	-	-
74:33:13150 01:151 [2]	Под открытый павильон ожидания транспорта	Торгово-остановочные комплексы	7.2.2	-	Обслуживание перевозок пассажиров	14,5	-	-	-	С
74:33:13150 01:152 [2]	Под торговый киоск	Торгово-остановочные комплексы	7.2.2	-	Обслуживание перевозок пассажиров	15,7	-	-	-	С
-	-	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	13	Трансформаторная подстанция	-	1	79	-	С
ЗУ1 [8] [9]	-	Хранение автотранспорта	2.7.1	14	Гаражи [13]	5571	1-2	-	2000	П
		Деловое управление	4.1	15	Административное здание		1-2	-		П
				16	КПП		1-2	-		П

Примечания:

- Данные объекты зарегистрированы на кадастровом учете как :11885 – парковка по ул. Метизников, :11886 – автодорога по ул. Метизников;
- Проектом не предусматривается размещение объектов капитального строительства на данных участках;

3. Необходимо получить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или выполнить перераспределение земельного участка с неразграниченными землями с целью приведения процента застройки земельного участка в соответствие с ПЗиЗ г. Магнитогорска;

4. Земельный участок с кадастровым номером 74:33:1315001:938 является многоконтурным;

5. Земельный участок с кадастровым номером 74:33:1315001:11813 расположен на территории проектирования частично;

6. Проектом предусматривается изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:1315001:795 с «Обеспечение внутреннего правопорядка» и «Склады» на «Производственная деятельность» (мастерские, мелкое производство V класса опасности) (условно разрешенный вид использования).

7. Проектом предусматривается реконструкция объектов капитального строительства с кадастровыми номерами 74:33:1315001:294, 74:33:1315001:295, 74:33:1315001:934. В результате объекту с кадастровым номером :294 присваивается условный номер 17, объекту с кадастровым номером :295 присваиваются условные номера 18 и 19, объекту с кадастровым номером :934 присваивается условный номер 20.

8. Земельный участок ЗУ1 формируется в условных границах

9. В связи со сложной конфигурацией земельных участков и расположением действующих инженерных сетей, границы зон планируемого размещения ОКС для земельных участков ЗУ1, 74:33:1315001:795 были увеличены.

10. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.

11. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:1315001

12. Параметры застройки и озеленения для земельных участков:

Для объектов в территориальной зоне Ц-3: озеленение территории не менее 10%, коэффициент плотности застройки: 3,0, максимальный процент застройки 90%.

Для объектов в территориальной зоне ПК-3: озеленение территории не менее 10%, коэффициент плотности застройки: 1,8, максимальный процент застройки 60%

Для объектов в территориальной зоне Р-3: озеленение территории 40-60%, коэффициент плотности застройки: 1,8, максимальный процент застройки 17%

13. Данные объекты расположены в условно разрешенных видах использования. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства предусмотрен статьей 39 Градостроительного Кодекса РФ, а также статьей 7 Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска.

14. Вид разрешенного использования для данного участка установлен в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, кв.м	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	126287,5	100
2	Площадь застройки	20765,3	16,44
3	Площадь покрытий	62706,9	49,66
4	Площадь озеленения	42815,3	33,9
5	Коэффициент застройки	0,16	-
6	Коэффициент плотности застройки	0,33	-

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

7. Инженерное оборудование, сети и системы

Проект планировки территории разработан с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий.

Сети водоснабжения и водоотведения

Водопровод

На проектируемой территории действующие сети водоснабжения расположены вдоль ул. Метизников, ул. Электросети, пр. Пушкина (в районе пересечения с проездом 1), а также на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:1315001:148, 74:33:1315001:39, 74:33:1315001:11943, 74:33:1315001:127, 74:33:1315001:128, 74:33:1315001:795, 74:33:1315001:132, 74:33:1315001:40, ЗУ1.

Проектом предусматривается размещение проектируемой сети водоснабжения в районе проектируемых ОКС №14, №15 и №16 в целях подключения данных объектов к водопроводу, расположенному вдоль ул. Пр. Пушкина, согласно техническим условиям № ТУ123-22-259.60 от 19.10.2022г. Водоснабжение реконструируемых объектов №17, №18, №19, №20 планируется осуществлять из скважин.

Предусмотреть нормативное расстояние от существующих сетей хоз. питьевого водопровода до устанавливаемых красных линий не представляется возможным. В связи со сложившейся капитальной застройкой и расположением земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, увеличить ширину поперечных профилей в красных линиях проектом невозможно.

Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Канализация

Действующая сеть хозяйственно-бытовой канализации расположена вдоль ул. Электросети, пр. Пушкина, а также на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:1315001:148, 74:33:1315001:39, 74:33:1315001:11943, 74:33:1315001:795, 74:33:1315001:132, 74:33:1315001:40, 74:33:1315001:809, ЗУ1 (в районе проектируемых ОКС №14, №15 и №16).

Действующая сеть ливневой канализации расположена вдоль ул. Электросети, а также на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:1315001:11943, 74:33:1315001:795, 74:33:1315001:12079, ЗУ1 (в районе проектируемых ОКС №14, №15 и №16).

Проектом планировки территории предусматривается размещение проектируемых сетей водоотведения в районе ОКС №14, №15 и №16, в целях подключения данных объектов к хозяйственно-бытовой канализации, расположенной вдоль данных объектов, согласно техническим условиям № ТУ123-22-259.60 от 19.10.2022г. Проектом предусматривается размещение проектируемой сети канализации на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1315001:795 для подключения реконструируемых объектов №17, №18, №19,

№20.

Проектом предусматривается демонтаж действующей сети бытовой канализации на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1315001:795.

Предусмотреть нормативное расстояние от существующих сетей бытовой канализации до устанавливаемых красных линий не представляется возможным. В связи со сложившейся капитальной застройкой и расположением земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, увеличить ширину поперечных профилей в красных линиях проектом невозможно.

В связи с прохождением сетей канализации ОАО «ММК-МЕТИЗ» в районе образуемого в условных границах ЗУ1, возможно формирование сервитутов в целях обслуживания данных сетей, проведения ремонтных работ, ликвидации аварий и их последствий. Сервитуты формируются по охранный зоне сетей водоотведения.

Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

Действующий надземный газопровод низкого давления расположен в районе земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1315001:809, 74:33:1315001:39, 74:33:1315001:11813, 74:33:1315001:11943, 74:33:1315001:794, 74:33:1315001:795, 74:33:1315001:132.

Размещение новых сетей газоснабжения проектом не предусматривается.

Охранный зона от сети газопровода низкого давления составляет 2 м в обе стороны.

Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети: ВЛ-10кВ в районе пересечения ул. Электросети и ул. Метизников; ВЛ-0,4кВ вдоль пр. Пушкина, ул. Электросети, в районе пересечения ул. Электросети и ул. Метизников, на земельных участках 74:33:1315001:809, 74:33:1315001:39, 74:33:1315001:148, 74:33:1315001:11943, 74:33:1315001:944, 74:33:1315001:40, 74:33:1315001:120792, в районе проектируемых ОКС №15 и №16; КЛ-10кВ вдоль пр. Пушкина, ул. Электросети, ул. Метизников, Проезда 1, на земельных участках 74:33:1315001:127, 74:33:1315001:11943, 74:33:1315001:944, 74:33:1315001:40, 74:33:1315001:128; КЛ-0,4кВ вдоль Проезда 1 и на земельных участках 74:33:1315001:127, 74:33:1315001:11943, 74:33:1315001:944, 74:33:1315001:148, 74:33:1315001:128, 74:33:1315001:809, 74:33:1315001:39, 74:33:1315001:132.

Трансформаторные подстанции расположены в районе пересечения улиц Электросети и Метизников, Проезда 1 и Метизников, на земельных участках 74:33:1315001:128 (встроенная), 74:33:1315001:944 и в районе ул. Электросети за границами территории проектирования.

Проектом предусматривается перенос ВЛ-0,4кВ, расположенной в районе проектируемых ОКС №15 и №16 на неразграниченные земли, в соответствии с техническими условиями №06/6355 от 18.11.2022, выданными АО «Горэлектросеть». Также предусматривается подключение проектируемых ОКС №14, №15 и №16 согласно техническим условиям №03/5847 от 25.10.2022г.

Охранный зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от ВЛ 10кВ- 10 м в обе стороны. Охранный зона от КЛ-0,4кВ и КЛ-10кВ составляет 1 м в обе стороны.

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

В соответствии с Правилами "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" охранный зона от ТП составляет 10 м.

Тепловые сети

Действующие надземные сети теплоснабжения расположены в районе южной границы территории проектирования, в районе северной части ул. Метизников на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:1315001:132, 74:33:1315001:11943 (северная часть).

Действующие подземные сети теплоснабжения расположены на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:1315001:11943, 74:33:1315001:39, 74:33:1315001:794, 74:33:1315001:132, 74:33:1315001:40 и вдоль пр. Пушкина и ул. Электросети в северной части территории проектирования

Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено.

Охранный зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранный зона от узла учета составляет 3 м от края ограждающих конструкций.

Охранный зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

Сети связи

Действующие сети связи расположены вдоль проспекта Пушкина и на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:1315001:148, 74:33:1315001:11813, 74:33:1315001:11943.

Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

Охранный зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи составляет 2 м от трассы подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий с каждой стороны согласно п.4 Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578.

Все работы производить только в присутствии и под контролем представителей Челябинского Филиала ПАО «Ростелеком»:

- транспортного центра технической эксплуатации телекоммуникаций: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, 3, тел: (3519) 21-48-10, (3512) 39-96-78, 8-958-162-01-06;

- сервисного центра г. Магнитогорск: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, 3, тел: (3519) 30-30-77.

В охранный зоне сетей связи ПАО «Ростелеком» все работы производить ручным способом, без применения землеройных и ударных механизмов.

Дополнительные условия

В соответствии с требованиями ОАО «ММК-МЕТИЗ» № Д МК-35/0659 от 28.06.2023 проектом планировки территории предусматривается следующее:

1. Запрет на проведение покрасочных работ на участке с кадастровым номером 74:33:1315001:795 вблизи административного здания бюро пропусков ОАО «ММК-МЕТИЗ».

2. Заказчик обязуется обеспечить документальное подтверждение надежности кранового оборудования ООО «ПГЭС», расположенного вблизи строительства капитального объекта, с целью исключить возможное падение крана.

3. Заказчик обязуется возвести новое ограждение силами ООО «ПГЭС» по согласованному с ОАО «ММК-МЕТИЗ» проекту

В дальнейшем, при реконструкции объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1315001:795 также следует учитывать п 1-3 данных требований.

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах про-

ектирования

Таблица 8.1. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м	126287,5	126287,5
	В том числе территории:			
1.1.1	Жилых зон	"	-	-
1.1.2	Рекреационных зон	"	11692,3	11692,3
1.1.3	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	"	-	-
1.1.4	Производственных зон	кв.м	14753,5	14753,5
1.1.5	Иных зон (деловой и производственной активности)	"	99841,7	99841,7
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	кв. м	-	-
	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта		15678	16894,8
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	кв.м	25991	24185,3
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"	6091	4145
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	"	19900	20236
	прочие территории общего пользования	"	-	-
1.4	Коэффициент плотности застройки		факт/норма	факт/норма
	Ц-3(зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах)		0,24/3	0,26/3
	ПК-3(зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности)		0,2/1,8	0,2/1,8
	Р-3(Зона зеленых насаждений специального назначения)		0,71/1,8	0,71/1,8
2	Население		отсутствует	
2.1	Численность населения	чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Жилищный фонд		отсутствует	
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	"	-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений смену	18,2	18,2
4.4	Аптеки/10 тыс. чел.	объектов	-	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в сутки на 1 ребенка	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего			
	В том числе:			
	Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые комплексы, розничные рынки/1000 чел.	кв. м торговой площади	15,7	15,7
	предприятие общественного питания/1000 чел.	1 посадочное место	-	-
	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	кв. м	1580,6	1580,6

4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел. Из них:		-	-
	Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания (Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий на 15 одновременных посетителей с ограничением по времени работы) / 1000 чел	кв. м общей площади	-	-
	Территория плоскостных спортивных учреждений/1000 чел	тыс. кв. м	-	-
	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства/20 тыс жителей	объект	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	-	-
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	Соответствующие единицы	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	1684	1684
	В том числе:			
	Магистральные дороги из них:			
	скоростного движения	"	-	-
	регулируемого движения	"	-	-
	Магистральные улицы из них:			
	общегородского значения:	"	-	-
	непрерывного движения	м	-	-
	регулируемого движения	"	660	660
	районного значения	"	170	170
	Улицы и проезды местного значения	м	854	854
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,66	0,66
	В том числе:			
	трамвай	"	-	-
	троллейбус	"	-	-
	автобус	"	0,66	0,66
	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	"	489	535
	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Зодопотребление - всего	тыс. м3/сут	46	60
6.2	Водоотведение	"	46	60
6.3	Электропотребление	кВт ч/год	345	375
6.4	Расход газа	м3/час	92	116
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	-	-
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	51	60
6.7	В том числе утилизируемых	"		
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га		
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы		
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв.м	47103,3	42815,3
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК		
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га		

8	Ориентировочная стоимость строительства по перво- очередным мероприятиям реализации проекта			
8.1	Всего	млн. руб		
8.2	В том числе:			
	жилищное строительство	" "		
	социальная инфраструктура	" "		
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	" "		
	инженерное оборудование и благоустройство территории	" "		
	прочие	" "		
	Удельные затраты:			
	на 1 жителя	тыс. руб		
	на 1 м ² общей площади квартир жилых домов нового строи- тельства	" "		
	на 1 га территории	" "		



ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования в соответствии требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества. Очередность планируемого развития территории – 1 этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей, проезжих частей, строительство и реконструкция объектов капитального строительства.
2. Благоустройство и озеленение территории.

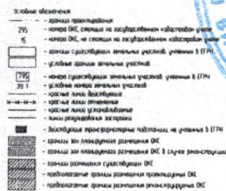
К постановлению администрации
города Магнитогорска
от 18.10.2024 № _____

г. Магнитогорск

№ 1700

группы, транзитные и реконструктивные объекты, а также рабочие места - экономические ресурсы

№ п/п	Наименование объекта	Вид объекта	Вид работ	Сроки выполнения работ	Сроки ввода в эксплуатацию	Сроки завершения работ	Сроки ввода в эксплуатацию	Сроки завершения работ
1	Объект 1	Группы	Реконструкция	2024-2025	2025	2025	2025	2025
2	Объект 2	Транзитные	Реконструкция	2024-2025	2025	2025	2025	2025
3	Объект 3	Реконструктивные	Реконструкция	2024-2025	2025	2025	2025	2025
4	Объект 4	Экономические ресурсы	Реконструкция	2024-2025	2025	2025	2025	2025

[illegible]

Tipe Penyakit Asam Lambung		Adik	Adnan	Terdapat atau tidak, hasil pemeriksaan laboratorium 2020		
				Terjadi	Ada	Terdapat
Penyakit Asam Lambung	70%			100%	1	1
Penyakit Asam Lambung	70%					
Penyakit Asam Lambung	70%					
Penyakit Asam Lambung	70%					