



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.03.2023

2668 - П

№

Об утверждении документации
о внесении изменений в проект
планировки территории, утвержденный
постановлением администрации города
от 22.05.2019 №5878-П, в районе
пересечения улиц Труда, Советская

В соответствии с Федеральным законом «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 от 14.10.2022 №10797-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 № 5878-П, в районе пересечения улиц Труда, Советская», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 18.10.2022 №116, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 №5878-П, в районе пересечения улиц Труда, Советская, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 31.01.2023 №10, с учетом протокола общественных обсуждений от 28.02.2023 и заключения о результатах общественных обсуждений от 28.02.2023, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 28.02.2023 №21, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 №5878-П, в районе пересечения улиц Труда, Советская, шифр: С-3074.10-22-ППТ, выполненную ООО «Стройинжиниринг», в составе:

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

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

3) чертеж планировки территории М 1:500 согласно приложению №3 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Беличенко О.С.):

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

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

1. Характеристики планируемого развития территории

Проектом предусматривается изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0307001:7193. Проектом предусматривается изменение объекта капитального строительства ТП на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0307001:7193, на объект капитального строительства – магазин.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ располагается в следующей территориальной зоне:

1. Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки:

- Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов от 9 этажей и выше (Ж-1).

1.1 Плотность и параметры застройки территории

1.1.1. Основные параметры планируемой застройки

Планируемый к размещению объект располагается на проектируемой территории в соответствии с действующими ПЗиЗ в территориальной зоне многоэтажной многоквартирной жилой застройки, с кодовым обозначением территориальной зоны Ж-1.

Предельное количество этажей и предельная высота жилых зданий - от 9 и выше.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40 процентов (реконструируемая застройка - 60 процентов).

Коэффициент плотности застройки – 1,2 (реконструируемая застройка - 1,6).

Озеленение территории - не менее 25 процентов от площади территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений.

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

Таблица 1.1 Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории, м ²	10118,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	559,6	5
3	Общая площадь покрытий, м ²	4126,3	41
4	Общая площадь озеленения, м ²	5432,1	54
5	Плотность застройки, м ² /га	747,8	
6	Коэффициент застройки территории	0,06	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,07	

Таблица 1.2 Баланс земельного участка с кадастровым номером 74:33:0307001:7193

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка, м ²	239,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	82,0	34
3	Общая площадь покрытий, м ²	90,0	38
4	Общая площадь озеленения, м ²	67,0	28
5	Коэффициент застройки территории	0,34	
6	Коэффициент плотности застройки территории	0,31	

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Проектным решением приняты ранее установленные красные линии по ул. Труда и по ул. Советская предыдущим проектом планировки территории 142 микрорайона города

Магнитогорска, утвержденным постановлением администрации города от 22.05.2019 №5878-П.

Ранее запроектированный профиль улицы 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.

1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Проектом не вносятся предложения по изменению перечня и границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости территория проектирования частично расположена в границах зон с особыми условиями использования территории:

ЗООИТ74:00-6.747 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ74:00-6.748- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ74:00-6.749- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ74:00-6.750- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе.

1.4.1 Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) 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);

б) вокруг воздушных линий электропередачи – 2 метра в каждую сторону от оси инженерной сети для ВЛ 0,4 кВ и ВЛ 10 кВ согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

Охранные зоны газораспределительных систем

а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода (согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей).

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

а) границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

1.4.2 Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных

сетей до зданий и сооружений

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

1) расстояние по горизонтали (в свету) от водопровода до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от самотечной канализации (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

2. Характеристики объектов капитального строительства

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

Таблица 2.1

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений, и земельных участков

№ земельного участка согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведена в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	Кадастровый номер ОКС сведений ЕГРН и/или № объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Площадь, м2		Этажность	Застройки	Общая нормируемая	Существующая/проектируемая/ранее застроенная застройка
74:33:0307 001:187	Летнее кафе	Общественное питание* Улично-дорожная сеть	4.6 12.0.1	-	Парковки перед объектами	-	-	-	-	-	-
74:33:0307 001:4	Занимаемый нежилым зданием кафе	Общественное питание*	4.6	1	Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны	1	280,5	-	-	-	Сущ.
74:33:0307 001:173	Общественное питание	Общественное питание*	4.6	74:33:03 07001:71 98	Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны	2 * * *	197,1	325,3 ***	-	-	Сущ.
74:33:0307 001:6750	размещение торгового киоска "Роспечать"	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	2	Земельные участки общего пользования	-	-	-	-	-	-
74:33:0307 001:3	для строительства кабельной трассы от подстанции №99 до РП "Завенягина" и РП "Магнитный"	Коммунальное обслуживание	3.1	-	-	-	-	-	-	-	-

74:33:0307 001 :6417	размещение торгового киоска "Мороженое "	Земельные участки (территории) общего пользования	12,0	-	Земельные участки общего пользования	-	-	-	-
74:33:0307 001 :7193	коммунальн ое обслуживан ие	Магазины**	4,4	3	Магазин*	1	82,0	78,0	прое кт

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

**Проектом планировки предусматривается смена вида разрешенного использования

*** Общая площадь здания, этажность установлены "Разрешением на строительство" № РС-0011-2011 от 31.01.2011г.

2.2. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Согласно топографической съемке и сведениям единого государственного реестра недвижимости, по всей проектируемой территории распределены следующие инженерные сооружения и коммуникации: пожарно-питьевой водопровод, канализация хозяйственно-бытовая, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 10 кВ, ливневая канализация. В отношении проектируемой территории ранее утвержденным проектом планировки территории, запроектированы инженерные сети.

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации. Существующие сети проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.1 Водоснабжение и канализация

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации. Существующие сети водопроводов и канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.2 Электроснабжение

Ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети электроснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.3 Теплоснабжение

Ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети теплоснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.4 Ливневая канализация

Ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети ливневой канализации проходящие в границах проектирования не корректируются.

Для удаления дождевых вод на планируемой территории выполнена организация рельефа поверхностного стока в увязке с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий.

2.2.5 Санитарная очистка

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой

территории.

Правообладателям земельных участков предлагается заключить договор на вывоз и размещение бытовых отходов и мусора, а также ассенизаторские услуги со специализированной компанией, выбранной ими самостоятельно.

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

Расчетное количество контейнеров на проектируемую территорию 3 контейнера.

На проектируемой территории площадки ТКО размещаются вне границ проектирования.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м;

3. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	1,0118	1,0118
1.2	Жилых зон	-"	1,0118	1,0118
1.3	Общественных зон	-"	-	-
1.4	Производственных зон	-"	-	-
1.5	Коэффициент застройки (зона Ж-1)	%	0,047	0,05
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов, в том числе:	м ² общей площади	-	-
3.2	Плотность застройки	м ² /га	0,07	0,07
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
3.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м ² общей площади	-	-

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 19.03.2015 № 1668-П

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория находится в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска.

Большая часть территории застроена и благоустроена.

Проектом планируется проектирование и строительство объектов капитального строительства в одну очередь инвестиционного развития.

Чертеж планировки территории. М 1:500

406286.96
1361670.66

406288.71
1361861.45

улица Грузия

По границе участка

406233.07
1361671.82

406236.59
1361862.61

Sl. No.	Project Name	Project Description	Project Status	Project Outcome	Project Impact	Project Cost	Project Duration	Project Location	Project Team	Project Sponsor	Project Manager	Project Stakeholders	Project Risks	Project Challenges	Project Opportunities	Project Lessons Learned
1	Project A	Project A Description	Project A Status	Project A Outcome	Project A Impact	Project A Cost	Project A Duration	Project A Location	Project A Team	Project A Sponsor	Project A Manager	Project A Stakeholders	Project A Risks	Project A Challenges	Project A Opportunities	Project A Lessons Learned
2	Project B	Project B Description	Project B Status	Project B Outcome	Project B Impact	Project B Cost	Project B Duration	Project B Location	Project B Team	Project B Sponsor	Project B Manager	Project B Stakeholders	Project B Risks	Project B Challenges	Project B Opportunities	Project B Lessons Learned
3	Project C	Project C Description	Project C Status	Project C Outcome	Project C Impact	Project C Cost	Project C Duration	Project C Location	Project C Team	Project C Sponsor	Project C Manager	Project C Stakeholders	Project C Risks	Project C Challenges	Project C Opportunities	Project C Lessons Learned
4	Project D	Project D Description	Project D Status	Project D Outcome	Project D Impact	Project D Cost	Project D Duration	Project D Location	Project D Team	Project D Sponsor	Project D Manager	Project D Stakeholders	Project D Risks	Project D Challenges	Project D Opportunities	Project D Lessons Learned
5	Project E	Project E Description	Project E Status	Project E Outcome	Project E Impact	Project E Cost	Project E Duration	Project E Location	Project E Team	Project E Sponsor	Project E Manager	Project E Stakeholders	Project E Risks	Project E Challenges	Project E Opportunities	Project E Lessons Learned
6	Project F	Project F Description	Project F Status	Project F Outcome	Project F Impact	Project F Cost	Project F Duration	Project F Location	Project F Team	Project F Sponsor	Project F Manager	Project F Stakeholders	Project F Risks	Project F Challenges	Project F Opportunities	Project F Lessons Learned
7	Project G	Project G Description	Project G Status	Project G Outcome	Project G Impact	Project G Cost	Project G Duration	Project G Location	Project G Team	Project G Sponsor	Project G Manager	Project G Stakeholders	Project G Risks	Project G Challenges	Project G Opportunities	Project G Lessons Learned
8	Project H	Project H Description	Project H Status	Project H Outcome	Project H Impact	Project H Cost	Project H Duration	Project H Location	Project H Team	Project H Sponsor	Project H Manager	Project H Stakeholders	Project H Risks	Project H Challenges	Project H Opportunities	Project H Lessons Learned
9	Project I	Project I Description	Project I Status	Project I Outcome	Project I Impact	Project I Cost	Project I Duration	Project I Location	Project I Team	Project I Sponsor	Project I Manager	Project I Stakeholders	Project I Risks	Project I Challenges	Project I Opportunities	Project I Lessons Learned
10	Project J	Project J Description	Project J Status	Project J Outcome	Project J Impact	Project J Cost	Project J Duration	Project J Location	Project J Team	Project J Sponsor	Project J Manager	Project J Stakeholders	Project J Risks	Project J Challenges	Project J Opportunities	Project J Lessons Learned

Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории	406286,96 1361670,66
Координаты границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки	

— — — — — Линия регулирования застройки

Граница элемента планарной структуры

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства на существующем земельном участке*

 Земельные участки

 Объекты капитального строительства (далее - ОСК)

[illegible]