



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.04.2025

№ 3613 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекта межевания территории, в районе улиц Магнитная, Кирова

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 27.03.2024 №2916-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекта межевания территории, в районе улиц Магнитная, Кирова», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.03.2024 №33, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекта межевания территории, в районе улиц Магнитная, Кирова, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 14.03.2025 №29, с учетом протокола общественных обсуждений от 11.04.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 11.04.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 11.04.2025 №41, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проект межевания территории, в районе улиц Магнитная, Кирова, шифр: ПГ-24-1509, выполненные ООО «ГрадЪ», в составе:

- 1) Положение о характеристиках планируемого развития территории,

о характеристиках объектов капитального строительства согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

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

3) чертеж планировки территории 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.

Исполняющий обязанности
главы города Магнитогорска



А.В. Хватков

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

1.1 Характеристики планируемого развития территории

Основание для разработки градостроительной документации:

Постановление администрации г. Магнитогорска №2916-П от 27.03.2024г.

«Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, и проекта межевания территории, в районе улиц Магнитная, Кирова».

Данным проектом была установлена линия регулирования застройки.

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

- Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектируемая территория расположена в северо-западной части города в пределах кадастрового квартала: 74:33:1329001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **1,2657 га**.

В соответствии с ГП г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в Орджоникидзевском районе г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в территориальных зонах ПК-1 (Зона производственно-складских объектов), ПК-2 (Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов) и Р-3 (Зона зеленых насаждений специального назначения).

Границами проектируемой территории являются:

- с северо-запада – ул. Магнитная;

- с юго-запада – ул. Кирова;

- с востока – земельный участок с кадастровым номером 74:33:1329001:67;

- с юго-востока – земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:1329001:6497, 74:33:0000000:191 и 74:33:0000000:10913;

- с северо-востока – земельные участки с кадастровыми номерами: 74:33:0000000:190 и 74:33:0000000:191;

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Основные параметры планируемой застройки:

1. **ПК-1 Зона производственно-складских объектов**

1.1 Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗиЗ для территориальных зон:

Максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

1.2 Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Озеленение в границах земельного участка - 50 %

Максимальный процент застройки земельного участка – 93%

Коэффициент плотности застройки - 0,4

1.2 Зоны с особыми условиями использования территории

Охранные зоны

Объектов инженерной инфраструктуры

В границах проектирования:

2

- Трансформаторная подстанция (ТП) – радиус 10 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Расстояние площадок сбора ТКО до нежилых зданий не нормируется (в соответствии с Приложением №1 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. № 3 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (с изменениями и дополнениями).

На каждом участке предполагается размещение менее 5 контейнеров. Кратность вывоза: при температуре плюс 4°С и ниже -1 раз в 3 дня; при температуре плюс 5°С и выше – ежедневно.

Охранные зоны инженерных сетей

- от подземной линии электропередач 0,4кВ и на опорах – 1 м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от подземной линии электропередач 10кВ и на опорах – 1 м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от воздушной линии электропередач 0,4кВ и на опорах – 1,5 м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от воздушной линии электропередач 10кВ и на опорах – 10 м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от подземного газопровода - 2м в каждую сторону (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство» отступ от фундаментов зданий и сооружений составляет:

- для водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

- для канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

Зоны подтопления и затопления территории

Проектируемая территория не попадает в зону подтопления реки Урал и других водных объектов.

Площади залегания полезных ископаемых

Строительство объектов капитального строительства разрешаются только после

получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

1.3 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Проектом планировки территории предусматривается:

- Размещение объекта капитального строительства на образуемом земельном участке ЗУ1 (объект №5).

Данным проектом определяются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- нежилого здания – гаражи (на плане №5) с разрешенным видом использования – Ремонт автомобилей (код по классификатору – 4.9.1.4), Магазины (код по классификатору – 4.4), Деловое управление (код по классификатору – 4.1), Стоянка транспортных средств (код по классификатору – 4.9.2), Хранение автотранспорта (код по классификатору – 2.7.1) на образуемом земельном участке ЗУ1. Категория земель - земли населённых пунктов.

Показатели использования территории представлены в таблице 1. В соответствии с МНПП определен порядок расчета показателей застройки:

- плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Плотность застройки: $4754,3 \text{ м}^2 / 1,247 \text{ га} = 3812,6 \text{ м}^2/\text{га}$

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

Коэффициент застройки: $3685,0 \text{ м}^2 / 12470,0 \text{ м}^2 = 0,3$

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Коэффициент плотности застройки: $4754,3 \text{ м}^2 / 12470,0 \text{ м}^2 = 0,4$

Таблица 1. Баланс проектируемой территории*

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории*	12470,0	100
2	Площадь застройки общая	3685,0	30
3	Площадь покрытий	5096,0	60
4	Площадь озеленения	3689,0	30
5	Плотность застройки	3812,6 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,3	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,4	-

* Расчет баланса проектируемой территории представлен только на зону ПК-1, так как на территориях, относящихся к зонам ПК-2 и Р-3 отсутствуют объекты капитального строительства.

- плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Плотность застройки: $1541,8 \text{ м}^2 / 0,5064 \text{ га} = 3036,2 \text{ м}^2/\text{га}$

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

Коэффициент застройки: $1651,0 \text{ м}^2 / 5064,0 \text{ м}^2 = 0,33$

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка

Коэффициент плотности застройки: $1541,8 \text{ м}^2 / 5064,0 \text{ м}^2 = 0,3$

Таблица 2. Баланс образуемого земельного участка ЗУ1

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	5064,0	100
2	Площадь застройки общая	1651,0	32
3	Площадь покрытий	2429,0	48
4	Площадь озеленения	972,0	20
5	Плотность застройки	3036,2 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,33	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,3	-

Таблица 3. Баланс образуемого земельного участка ЗУ2

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	615,0	100
2	Площадь застройки общая	0	0
3	Площадь покрытий	481,4	78
4	Площадь озеленения	133,6	22
5	Плотность застройки	0	-
6	Коэффициент застройки территории	0	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0	-

- плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Плотность застройки: $2166,5 \text{ м}^2 / 0,1888 \text{ га} = 11475,1 \text{ м}^2/\text{га}$

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

Коэффициент застройки: $1405,0 \text{ м}^2 / 1888,0 \text{ м}^2 = 0,7$

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка

Коэффициент плотности застройки: $2166,5 \text{ м}^2 / 1888,0 \text{ м}^2 = 0,3$

Таблица 4. Баланс образуемого земельного участка ЗУ3

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	1888,0	100
2	Площадь застройки общая	1405,0	32
3	Площадь покрытий	2441,0	48
4	Площадь озеленения	998,0	20
5	Плотность застройки	11475,1 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,7	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	1,15	-

Таблица 5. Расчет коэффициента плотности застройки в границах территориальных зон.

№	Наименование территориальной зоны	Площадь территориальной зоны, м ²	Расчет (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка)
1	ПК-1	12470,0	$4754,3 / 12470,0 = 0,38$

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 6

Таблица 6. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Градостроительная зона	Кadaстровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь зу, м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Номер образуемого зу	Площадь образуемого зу с учетом проецирования	Кадастровый номер ОКС согласно сведениям ЕГРН / Объект капитального строительства размещенный на земельном участке, в соответствии с данными ЕГРН	Объект капитального строительства (приведен в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Условный номер объекта недвижимости	Существующая/проектируемая застройка	Площадь застройки ОКС, м ² / % застройки	Общая площадь ОКС, м ² /этажность	Эксплуатация земельного участка, м ² / %	Минимальная площадь	Максимальная площадь для проектируемых ОКС, м ²
ПК-1	74:33:1329001:67	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Кирова, 10	4617,0	Станция технического обслуживания и ремонта автотранспорта и автозаправочной станции	Ремонт автомобилей ¹ Стоянка транспортных средств Хранение автотранспорта ¹	4.9.1.4, 4.9.2, 2.7.1	ЗУ1	5064,0	74:33:1329001:8971	Станция технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	1	Сущ.	622,0 / 12%	568,0 / 1	762,0 / 15,0%	383,0	3046,8 / 1-2
									74:33:1329001:8499	Станция технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	2	Сущ.	383,0 / 7%	327,8 / 1			
									-	Гаражи	5	Проект.	646,0 / 13%	646,0 / 1			

ПК-1	74:33:0000000:10913	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзеvский, ул. Магнитная, 4	608,0	Автостоянка на отдельном земельном участке	Стоянка транспортных средств	4,9,2	3У2	676,0	-	-	-	-	-	-	-	133,6 / 22%	-	-
ИТОГО:													3685,0	4754,3				
<p>¹ Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в соответствии со Статьей 39 ГрК РФ «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».</p> <p>* Правообладатели земельных участков неизвестны, в связи с этим невозможно разработать варианты распределения земельных участков.</p>																		

1.4 Функциональное и правовое зонирование

По отношению к территории правовой аспект имеет три вида критериев: определение действия публичного и частного права к рассматриваемой территории, где права сообщества выражены в публичных сервитутах, и права частных и юридических лиц, выраженных в правоустанавливающих документах. Помимо этого, следует отнести к правовым вопросам все, что касается земельных отношений и земельного межевания. Ссылаясь на эти две установленные законом позиции, следует рассматривать градостроительную деятельность на любой планируемой территории, где есть интересы некоторого количества граждан либо юридических лиц, как равновесие публичных и частных интересов. Поэтому определены цели правового зонирования: объединение данных о территориях учетных земельных органов, архитектурно-градостроительных органов, запуск процедур формирования градостроительного кадастра.

Для реализации указанных целей выполнены следующие задачи:

- объединение сведений кадастрового плана и предполагаемой планировочной структуры территории;

- указаны охранные зоны проектируемых инженерных сетей.

Проектируемая территория относится к территориальной зоне ПК-1 - «Зона производственно-складских объектов», ПК-2 - «Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов» и Р-3 - «Зона зеленых насаждений специального назначения».

1.5 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в составе действующих учреждений, а также в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории в границах проектируемой застройки. В благоустройство территории входят:

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров;
- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;

2. Сеть улиц и дорог

На расчетный срок проектом планировки предусмотрено развитие улично-дорожной сети. Транспортная инфраструктура разработана с учетом ранее утвержденного проекта планировки территории и запроектирована в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

Проектом предусмотрены парковки для временной остановки автотранспорта для проектируемой нежилой застройки.

Въезд и выезд с территории проектирования осуществляется на ул. Магнитная.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

Категории улиц и дорог

Категории улиц и дорог

Основу улично-дорожной сети рассматриваемой территории формируют:

1. *Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения (2-го класса).* Улицы для осуществления транспортной связи между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами районов; выходы на магистральные улицы и дороги, внешние автомобильные дороги. Пересечения с магистральными улицами и дорогами, как правило, в одном уровне.

- ул. Магнитная:

Ширина проезжей части – 14,0 м;

Количество полос – 4;

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Кол-во тротуаров - 2;

Ширина тротуара – 3,0 м.

- ул. Кирова (не попадает в границу проектирования):

Ширина проезжей части – 15,0 м;

Количество полос – 4;

Ширина полосы движения – 3,75 м;

Кол-во тротуаров - 2;

Ширина тротуара – 3,0 м.

2.2.1 Пешеходное движение

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

Ширина пешеходной части тротуаров:

- ул. Магнитная – 3,0 м

- ул. Кирова – 3,0 м

2.2.2 Велосипедное движение

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

2.2.3 Общественный пассажирский транспорт

Существующее положение

Рядом с проектируемой территорией расположены 2 остановки общественного транспорта:

- трамвайная остановка «Магнитная», расположенная по ул. Кирова, на расстоянии 70м от границы проектируемой территории в северо-западном направлении;

- трамвайная остановка «Грубная», расположенная по ул. Кирова, на расстоянии 20м от границы проектируемой территории в юго-восточном направлении;

- автобусная остановка «Магнитная», расположенная по ул. Магнитная, на расстоянии 180м от границы проектируемой территории в юго-западном направлении.

Проектное предложение

Внесение изменений в улично-дорожную сеть проектом не предусматривается.

2.2.4 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок временного пребывания автотранспорта в границах земельных участков существующих и проектируемых объектов капитального строительства из расчета вместимости объекта капитального строительства. Потребность для временного хранения автомобилей для территории определена в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Приложение Ж. табл. Ж.1.

Таблица 7. Расчет парковочных мест для проектируемых и существующих объектов

№ На плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь, кв.м. Общая нормируемая	Число машино-мест /на расчетную единицу	Расчет кол-ва машино-мест
1	Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия (5 постов)	1	568,0	1 / кол-во постов	5м/мест (5 постов)
2	Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные	1	327,8	1 / кол-во постов	3м/места (3 поста)

	предприятия (3 поста)				
5	Гаражи	1	646,0	-	-
3	Производственное здание	2	2166,5	6-8 / Работающие в двух смежных сменах, чел.	6м/мест
4	Объекты складского назначения различного профиля	2	1046,0	6-8 / Работающие в двух смежных сменах, чел.	6м/мест

- Размещение стоянки временного пребывания автотранспорта для объектов №3, 4 предусмотрено на участке с кадастровым номером 74:33:0000000:10913 (вид разрешенного использования земельного участка – Стоянка транспортных средств). Радиус действия стоянки временного пребывания автотранспорта - 800 метров.

- Размещение стоянки временного пребывания автотранспорта для объекта №5 (Гараж) не предусмотрено.

На каждой стоянке участков предусмотрено не менее 10% машино-мест для МГН.

Общее количество парковочных мест для временного хранения легковых автомобилей – 37 машино-мест, из них – 4 м/места для МГН.

2.3 Инженерные сети

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

Определены охранные зоны следующих объектов:

- Трансформаторная подстанция (ТП) – радиус 10 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

- Станции технического обслуживания автомобилей (Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов от 2 до 5 постов, и имеющие V класс опасности) – радиус 50 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно п. 12.5.4 Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" в редакции от 28.02.22).

Санитарные разрывы

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Расстояние площадок сбора ТКО до жилых зданий не нормируется (в соответствии с Приложением №1 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. № 3 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (с изменениями и дополнениями).

На каждом участке предполагается размещение менее 5 контейнеров. Кратность вывоза: при температуре плюс 4°C и ниже -1 раз в 3 дня; при температуре плюс 5°C и выше – ежедневно.

2.3.1 Водоснабжение и водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории располагаются существующие сети водоснабжения.

Суточный расход сточных вод следует принимать равным расходу водопотребления, без учета воды на поливку зеленых насаждений.

Внутреннее пожаротушение здания согласно СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты», табл. 2 – 2х5 л/с.

Расход воды на наружное пожаротушение здания согласно СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения» табл.3 – 20 л/с.

Проектное предложение

Подключение проектируемого объекта - гараж (объект №5) к сетям водоснабжения и водоотведения на данной территории проектирования не предусматривается.

2.3.2 Теплоснабжение

На территории проектирования не располагаются существующие сети теплоснабжения. Планируемая застройка не предполагается к подключению сетей теплоснабжения.

2.3.3 Газоснабжение

На проектируемой территории располагается подземная и надземная сеть газоснабжения низкого давления.

Проектное предложение

Подключение проектируемого объекта к сетям тепло- и газоснабжения не предусматривается.

2.3.4 Электроснабжение

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

- КЛ-0,4 кВ;

- КЛ-10,0 кВ;

Потребителями электроэнергии являются нежилые здания, наружное освещение улиц и проездов.

Проектное предложение

Проектом планировки предусматривается подключение здания гаража (объект №4) к инженерным сетям электроснабжения на рассматриваемом земельном участке. Расчетная мощность - $P_{расч.} = 30 \text{ кВт}$.

Электроснабжение проектируемого объекта выполнить от ближайшего РП (распределительного пункта). Электроснабжение выполнить воздушной /кабельной линией, марку и сечение провода определить проектом.

2.3.5 Дождевая канализация

На территории проектирования не располагаются существующие сети ливневой канализации.

2.3.6 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противозонозные мероприятия. Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противозонозные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

2.4 Санитарная очистка территории

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

Смет твердых покрытий улиц:

Норма: с 1 кв.м. твердых покрытий улиц: 5 кг/год.

Расчет: $5 \times 5159,3 = 25796,5 \text{ кг/год}$.

Проектом предусмотрен 3 контейнера на одной мусорной площадке. На проектируемой территории предусмотрена 1 площадка для проектируемой застройки.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м (согласно СП.42.13330.2016 Приложение К).
Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

Плотность ТКО на территории проектирования не превышает 120 кг/м³.

Площадки для установки контейнеров должны быть водонепроницаемы, иметь твердое покрытие (асфальтовое и бетонное), удобное для уборки отходов и мойки, а также иметь трехстороннее ограждение.

Согласно Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. №3 «Об утверждении санитарных норм и правил СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий». Расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; то территории медицинских организаций в городских населенных пунктах – не менее 25 метров, в сельских населенных пунктах – не менее 15 метров. Для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и защитным ограждением по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 8.

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

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

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

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

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

Нормы накопления ТКО образуются от учреждений и предприятий общественного назначения.

Ориентировочные расчеты накопления ТКО (согласно рекомендациям Приложения М, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»):

Нормы накопления учреждений и предприятий общественного назначения в крупных городах составляют 30-50 % от норм накопления жилых зданий.

Крупногабаритные отходы (КО) - отходы в виде изделий, утративших свои потребительские свойства - мебель, бытовая техника, компьютеры, торговое оборудование, велосипеды, коляски и т.д.

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5 % в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

2.5 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 8.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего В том числе территории:	га	1,2657	1,2657
	Зоны производственного использования из них:			
	Зона производственно-складских объектов (ПК-1)	"-	1,2430	1,2430
	Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов (ПК-2)	"-	0,0020	0,0020
	Зоны рекреационного назначения из них:			
	Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-3)	"-	0,0207	0,0207
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"-	0,495	0,4482
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"-	0,236	0,255
	улицы, дороги, проезды, площади	"-	0,259	0,1932
1.3	Коэффициент застройки	"-	0,2	0,3
1.4	Коэффициент плотности застройки	"-	0,3	0,4
1.5	Из общей территории:			
	земли частной собственности	"-	0,7707	0,8175
2	Транспортная инфраструктура			
2.1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	временного хранения	маш.-мест	-	37

Расчет показателей использования территории на текущий момент:

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

$$\text{Коэффициент застройки: } 3039,0 \text{ м}^2 / 12657 \text{ м}^2 = 0,2$$

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

$$\text{Коэффициент плотности застройки: } 4108,3 \text{ м}^2 / 12657 \text{ м}^2 = 0,3$$

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 22.04.2022 № 5613-17

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территорию проектирования планируется осваивать в один этап инвестиционного развития: Строительство нежилых объектов (на плане номер 5).

Технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство общественных зданий предусматривается за счет средств собственников земельных участков.

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



ДОКУМЕНТАЦИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОТ 13.03.2012 №3090-П И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, В РАЙОНЕ УЛИЦ МАГНИТНАЯ, КИРОВА

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть проекта
Чертеж планировки территории
М 1:1000

Условные обозначения:

Границы:

- Граница проектируемой территории
- Граница кадастрового участка
- Границы земельных участков по кадастровому плану территории
- Границы земельных участков по кадастровому плану территории
- Красная линия установления
- Линия регулирования застройки
- Границы образуемых земельных участков муниципальной территории
- Условный номер образуемых земельных участков
- Границы зон планировки и размещения объектов капитального строительства, в границах муниципальной территории
- Границы зон планировки и размещения объектов капитального строительства

Территории:

- Проектируемый государственный кадастровый участок территории ЕЗПН
- Земельный участок по кадастровому плану по кадастровому плану ЕЗПН

Объекты:

- Проектируемый объект капитального строительства
- Существующий объект капитального строительства общепубличного назначения
- Условный номер объекта капитального строительства по кадастру

Транспортная инфраструктура:

- Проектируемая часть
- Ось проезжей части

Пунктирные линии установления:

- Техническое задание 1004.4-01

						ЛП-24-1509 ОЧП ПП		
						Челябинская обл., г. Магнитогорск		
Имя	Вид	Дир.	Иван	Дата	Статус	Лист	Листов	
С101	Разработка			02.20	01	1		
Мод. автор	Защита проекта			02.20				
1701	Защита проекта			02.20				
1801	Исполнение			02.20				

Чертеж планировки территории М 1:1000

ООО "ТРАДЬ"



ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации:

Постановление администрации г. Магнитогорска №2916-П от 27.03.2024г.

«Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, и проекта межевания территории, в районе улицы Магнитная, Кирова».

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков путем перераспределения земельных участков и из земель неограниченной государственной собственности.

Размеры земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к ним.

Площадь проектируемой территории: 12657 кв.м.

Межевание территории предусматривается в 1 этап:

Общее количество образуемых земельных участков – 2.

2. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ПОДГОТОВЛЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ

Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости представлены в таблице 1.

Таблица 1

Таблица координат границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ

Площадь – 1,2657 га		
№	X	Y
1	409903.48	1367770.70
2	409865.77	1367820.36
3	409863.77	1367819.27
4	409856.54	1367824.73
5	409842.39	1367817.68
6	409829.01	1367803.81
7	409742.16	1367803.48
8	409741.83	1367803.63
9	409735.90	1367806.52
10	409710.00	1367760.79
11	409720.17	1367756.23
12	409777.20	1367727.50
13	409799.39	1367701.93

Система координат – МСК-74.

Проектируемая территория расположена в северо-западной части города в пределах кадастрового квартала: 74:33:1329001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **1,2657 га**.

В соответствии с ГП г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в Орджоникидзевском районе г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в территориальных зонах ПК-1 (Зона производственно-складских объектов), ПК-2 (Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов) и Р-3 (Зона зеленых насаждений специального назначения).

Границами проектируемой территории являются:

- с северо-запада – ул. Магнитная;
- с юго-запада – ул. Кирова;
- с востока – земельный участок с кадастровым номером 74:33:1329001:67;
- с юго-востока – земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:1329001:6497, 74:33:0000000:191 и 74:33:0000000:10913;
- с северо-востока – земельные участки с кадастровыми номерами: 74:33:0000000:190 и 74:33:0000000:191;

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Образование земельных участков.

ЗУ1: Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 74:33:1329001:67 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения изломанности границ и череполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) с видом разрешенного использования Ремонт автомобилей (4.9.1.4), Магазины (4.4), Деловое управление (4.1), Стоянка транспортных средств (4.9.2), Хранение автотранспорта (2.7.1).

ЗУ2: Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 74:33:0000000:10913 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения изломанности границ и череполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) с видом разрешенного использования Стоянка транспортных средств (4.9.2).

ЗУ3: Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 74:33:0000000:190 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения изломанности границ (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) с видом разрешенного использования Производственная деятельность (6.0), Магазины (4.4).

Площади существующих, образуемых земельных участков см. графическую часть проекта межевания территории л.1 ПМТ ОЧП-1 «Чертеж границ сервитутов» и Таблицу 2 текстовой части проекта межевания территории.

Таблица 2

Ведомость образуемых земельных участков

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь земельного участка согласно сведениям ЕГРН, кв.м	Возможные способы образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Образуемая площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования
ЗУ1	74:33:1329001:67	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Кирова, 10	4617,0	Перераспределение земельного участка 74:33:1329001:67 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения изломанности границ и череполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2)	5064,0	Ремонт автомобилей (4.9.1.4) Магазины (4.4) Деловое управление (4.1) Стоянка транспортных средств (4.9.2) Хранение автотранспорта (2.7.1)

ЗУ2	74:33:0000000:10913	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Магнитная, 4	608,0	Перераспределение земельного участка 74:33:0000000:10913 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения изломанности границ и чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.27 п.1 п/п 2)	676,0	Стоянка транспортных средств (4.9.2)
ЗУ3	74:33:0000000:190	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Магнитная	1598,0	Перераспределение земельного участка 74:33:0000000:190 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения изломанности границ (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2)	1888,0	Производственная деятельность (6.0) Магазины (4.4)

Категория земель – земли населенных пунктов.

4. УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТОВ

Установление сервитутов обеспечивает безвозмездное и беспрепятственное использование частей участков жилых домов для сквозных проездов и подходом к другим объектам, а также возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Территории участков, обремененных сервитутами, приведены в таблице 4.

Таблица 4. – Таблица сервитутов

№ Участка	Наименование с указанием почтового адреса	Номер сервитута, установленного в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей	Площадь сервитута, установленного в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, м ²
ЗУ1	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Кирова, 10	1-1с	102,0
74:33:1329001:6497	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, по ул. Магнитная	6497-1с	9,0
		6497-2с	99,0



ДОКУМЕНТАЦИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОТ 13.03.2012 №390-П, И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, В РАЙОНЕ УЛИЦ МАГИТОВСКОЙ, КИРОВА

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть проекта
Чертеж межевания территории
М 1:1000

- Условные обозначения:**
- Границы:**
- Границы планировки территории
 - 74.33.01.14061 - Номер кадастрового квартала
 - Границы земель участка оспаривания решения ЕПРН
 - 74.33.02.13001-17 - Номер земельного участка на кадастровом плане территории
 - Красные линии устанавливаемые
 - Линии регулирования застройки
 - Границы объектов чуждым участкам путем переархитектонизации
 - 3371 - Условный номер обремененного земельного участка
- Участки:**
- Обремененные

- Объекты:**
- Проектируемый объект капитального строительства
 - Существующий объект капитального строительства объектного назначения
 - Условный номер объекта капитального строительства на плане
- Транспортная инфраструктура:**
- Проектируемая часть
 - Оса проезжей части
- Назначение сети коммунального назначения - 10/0.4-0.8**
- Трансформаторная подстанция

