



УД.Л

# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.11.2024

№ 12146-П

Об утверждении проекта планировки  
и проекта межевания территории города  
Магнитогорска, в районе пересечения  
улиц Комсомольская, Энергетиков

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 07.08.2024 №8038-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 09.08.2024 №87, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки и проекту межевания территории города Магнитогорска, в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 11.10.2024 №114, с учетом протокола общественных обсуждений от 07.11.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 07.11.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 08.11.2024 №125, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков, шифр: Г-1202.06.23, выполненные 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 М 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

Вр-1975150

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

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

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

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

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

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников



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

### 1. Основание для проектирования

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков разработан на основании следующих документов и материалов:

1. Постановление администрации города Магнитогорска «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков» № 8038-П от 07.08.2024г.

2. Задание на разработку градостроительной документации, утвержденное администрацией города Магнитогорска.

Заказчик проекта – Арзамасцев Валентин Петрович

### 2. Цели и задачи проекта

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения 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 планируемого размещения объектов капитального строительства
- Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Основные задачи проекта планировки территории:

- Размещение объектов капитального строительства: магазинов (ОКС №3 и №6), складских объектов (ОКС №1, №2, №4, №5, №7, №8).
- 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

### 3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному и Ленинскому районам, согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 26.03.2024 №39), находится в территориальных зонах Ц-2, Ц-4.

Площадь территории в границах проектирования – 62371 м<sup>2</sup>.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 1 земельный участок, стоящий на государственном кадастровом учете – 74:33:0204001:4773. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:0204001, 74:33:0205001.

В настоящее время территория проектирования частично 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-2 и Ц-4.

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

- с севера – магистральной улицей регулируемого движения общегородского значения — ул. Комсомольская;
- с северо-запада – улицей местного значения – ул. Комсомольская
- с юго-запада – улицей местного значения – Улица 1
- с востока – магистральной дорогой регулируемого движения (второстепенной) – ул. Энергетиков

Улица Комсомольская классифицируется как магистральная улица регулируемого движения общегородского значения, проходит с востока на запад, а также как улица местного значения и проходит с северо-востока на юго-запад, пересекается в границах проектирования с ул. Энергетиков и Улицей 1.

Улица Энергетиков классифицируется как магистральная дорога регулируемого движения (второстепенная), проходит с севера на юг и пересекается в границах проектирования с ул. Комсомольская

Улица 1 классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-запада на юго-восток и пересекается в границах проектирования с ул. Комсомольская.

Рельеф территории имеет уклон с юга на север.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Комсомольская.

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:

*Таблица 3.1*

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	<b>ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
<i>Ц-2</i>	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
<i>Ц-4</i>	Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций

#### **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 и проекта межевания территории города Магнитогорска, в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков 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 в районе пересечения Улицы 1 и ул. Комсомольская, устанавливаются вдоль Улицы 1, ул. Энергетиков, ул. Комсомольская.

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3м вдоль Улицы 1 и ул. Комсомольская (на участке, классифицирующимся как улица местного значения) и не менее 6м вдоль ул. Энергетиков и ул. Комсомольская (на участке магистральной улицы регулируемого движения общегородского значения). В связи с расположением опор ВЛ-10кВ вдоль Улицы 1, отступ от красной линии увеличен до 10 м.

В соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска для территориальных зон Ц-2 и Ц-4 минимальные отступы от границ земельного участка могут быть сокращены до 0 м по наружной грани земельного участка (при отсутствии документации по планировке территории, при отсутствии в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки, при получении разрешения на отклонения от предельных пара-

метров разрешенного строительства в части уменьшения отступа до 0 м), в связи с этим вдоль части ул. Комсомольская отступ линий регулирования застройки от красных линий может быть сокращен до 0м.

### 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 5.1 - Классификация улиц и проездов*

№	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Энергетиков	Магистральная дорога регулируемого движения (второстепенная)	73,0-92,0
2	Ул. Комсомольская	Магистральная улица регулируемого движения общегородского значения	44,0
3	Ул. Комсомольская	Улица местного значения	29,7-60,0
4	Улица 1	Улица местного значения	49,0

*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 местного значения:*

Ширина полосы движения – 3,0 – 3,75 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Комсомольская.

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

Стоянки автомобилей

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска (п. 39 таблица 14, п/п 11, 15) для специализированных магазинов предусмотрено 1 машиноместо на 70 кв.м общей площади, для складов – 1 машиноместо на 8 человек, работающих в двух смежных сменах.

В проекте отражен вариант размещения объектов капитального строительства с застройкой в границах образуемых участков равной 45%. Это оптимальный процент застройки из расчета размещения нормативного количества парковочных мест и минимального процента озеленения на участках. При размещении капитальной застройки площадью более 45% размещение нормативного количества парковок и озеленения не представляется возможным.

На образуемом земельном участке ЗУ1 предусматривается размещение склада – ОКС 1 и магазина – ОКС 2. В проекте показан вариант размещения магазина общей площадью 1250 кв.м, минимальное количество парковочных мест составит 18 м/м (1250/70=17,9). Для склада, при количестве сотрудников 20 человек, необходимое количество машиномест составит 3 м/м (20\*/8=2,5). Всего на участке данным вариантом предусматривается 21 парковочное место, 2 из которых предусмотрены для маломобильных групп населения.

На образуемом земельном участке ЗУ2 предусматривается размещение магазина – ОКС 3 и складов – ОКС 4, ОКС 5. В проекте показан вариант размещения магазина общей площадью 1485 кв.м, минимальное количество парковочных мест составит 22 м/м (1485/70=21,2). Для ОКС 4 и ОКС 5, при количестве сотрудников, работающих в складах по 30 человек в каждом, необходимое количество машиномест составит 8 м/м

( $30 \cdot 2/8 = 7,5$ ). Всего на участке данным вариантом предусматривается 47 парковочных мест, 6 из которых предусмотрены для маломобильных групп населения.

На образуемом земельном участке ЗУЗ предусматривается размещение магазина – ОКС 6 и складов – ОКС 7, ОКС 8. В проекте показан вариант размещения магазина общей площадью 1100 кв.м, минимальное количество парковочных мест составит 16 м/м ( $1100/70 = 15,7$ ). Для ОКС 7 и ОКС 8, при количестве сотрудников, работающих в складах по 30 человек в каждом, необходимое количество машиномест составит 8 м/м ( $30 \cdot 2/8 = 7,5$ ). Всего на участке данным вариантом предусматривается 34 парковочных места, 5 из которых предусмотрены для маломобильных групп населения.

На существующем земельном участке с кадастровым номером 74:33:0204001:4773 предложен вариант размещения 3 парковочных мест, 1 из которых предусмотрено для маломобильных групп населения.

#### 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)	Кол по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Этажность	Площадь застройки кв.м				% проектируемой застройки от площади участка и S застройки (кв.м) (+/- 5%)			Сущ.(С), проект.(П)	
								Фактическая	Минимальная	Максимальная	Оптимальная	При мин. застройке в 40%	При макс. застройке в 60%	При оптимальной застройке, от-раженной в плане		
74:33:02040 01:4773 [5]	Склады	Склады	6.9	4796	Камеры хранения, другие помещения для складирования товаров, холодильные камеры	3329	1	93,7	93,7	2830	-	-	-	-	-	С
ЗУ1 [4]	-	Склады	6.9	1	Камеры хранения, другие помещения для складирования товаров, холодильные камеры	4538	1-3	-	1815	2723	2029	15,0%	23,8%	17,2%	П	
				2								25,0%	36,2%	27,5%		
ЗУ2 [4]	-	Магазины [3]	4.4	3	Магазины, филиалы торговых домов	9185	1-3	-	3674	5511	4142	16,0%	22,1%	16,2%	П [3]	
		Склады	6.9	4	Камеры хранения, другие помещения для складирования товаров, холодильные камеры							12,0%	19,4%	14,2%		
				5								12,0%	18,5%	14,7%		
ЗУ3 [4]	-	Магазины [3]	4.4	6	Магазины, филиалы торговых домов	7260	1-3	-	2904	4356	3274	14,0%	20,6%	15,2%	П [3]	
		Склады	6.9	7	Камеры хранения, другие помещения для складирования товаров, холодильные камеры							14,0%	20,6%	15,2%		
				8								12,0%	18,8%	14,7%		

Примечания к таблице 6.1:

1. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.
2. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:0204001, 74:33:0205001.
3. 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.
4. Согласно заданию на разработку документации процент застройки проектируемых ОКС в границах участков составляет 40%-60% (При размещении капитальной застройки максимально возможной площади в три этажа размещение нормативного количества парковочных мест и озеленения не представляется возможным).
5. В случае реконструкции ОКС на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0204001:4773 максимальный процент застройки принять в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска. Параметры застройки и озеленения для земельных участков:
6. Для объектов, расположенных в территориальных зонах Ц-2 и Ц-4: озеленение территории не менее 15%, коэффициент плотности застройки: 3,0, максимальный процент застройки 85%.

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, кв.м	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	62371	100
2	Площадь застройки [1]	12683,7	20,3
3	Площадь покрытий	22960	36,8
4	Площадь озеленения	26727,3	42,9
5	Коэффициент застройки	0,2	-
6	Коэффициент плотности застройки [2]	0,4	-

Примечания:

1. Расчет ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображенными в таблице 2.3.1. Площадь застройки участка с кадастровым номером 74:33:0204001:4773 принимается фактическая.

2. Расчет ведется по усредненным показателям в 2 этажа при максимальной застройке территории (при размещении капитальной застройки максимально возможной площади в три этажа размещение нормативного количества парковочных мест и озеленения не представляется возможным).

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 территории проектирования и за ее границами расположены действующие сети водоснабжения.

Проектом предусматривается подключение проектируемых объектов капитального строительства №1 - №8 к сети водоснабжения, расположенной вдоль ул. Комсомольская в соответствии с техническими условиями, выданными МП трест «Водоканал» №01-11/10661 от 08.11.2023г.

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

На проектируемой территории отсутствуют действующие сети водоотведения. Размещение новых сетей не предусматривается.

Водоотведение проектируемых объектов капитального строительства планируется осуществлять в герметизированные септики.

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

На территории проектирования и за ее границами расположены действующие сети газоснабжения высокого и низкого давления.

Подключения проектируемых объектов капитального строительства выполнены в соответствии с техническими условиями, выданными ООО «Магнитогорскгазстрой» №217/23-ТУп от 07.11.2023г. Также в соответствии с техническими условиями предусматривается размещение ГРПШ в районе ул. Энергетиков.

Охранная зона от сети газопровода низкого давления составляет 2 м в обе стороны, высокого давления 7 м в обе стороны. Охранная зона от ГРП составляет 10 м.

Размеры охранной зоны газопровода и ГРП 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-110кВ, ВЛ-35кВ, ВЛ-10кВ, ВЛ-0,4кВ, КЛ-10кВ, КЛ-0,4кВ. Вдоль ул. Комсомольская расположена ранее запроектированная сеть ВЛ-0,4 кВ (в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории, утвержденным постановлением администрации города от 19.09.2017 №10918-П), расположение опор скорректировано в соответствии с существующей ситуацией и действующими нормативами. Также вдоль ул. Комсомольская расположена ранее запроектированная сеть ВЛ-10кВ в соответствии с проектом АО «Горэлектросеть» ГЭС-1921-ЭС.

Проектом предусматривается размещение ВЛ-10кВ (в районе Улицы 1), ВЛ-0,4кВ (вдоль ул. Комсомольская и Улицы 1, на образуемых земельных участках), КЛ-0,4кВ (на земельном участке ЗУ3) и трансформаторной подстанции в районе Улицы 1, в соответствии с техническими условиями №03/5894 от 31.10.2023г, выданными АО «Горэлектросеть», в целях подключения проектируемых объектов к сетям электроснабжения.

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от ВЛ 10кВ- 10 м в обе стороны, от ВЛ-35 кВ – 15м в обе стороны, от ВЛ-110 кВ – 20м в обе стороны. Охранная зона от КЛ-10кВ и КЛ-0,4 кВ составляет 1 м в обе стороны. Охранная зона от ТП составляет 10 м.

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».

#### Тепловые сети

В границах проектирования отсутствуют действующие сети теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено.

#### Сети связи

Действующая сеть связи расположена вдоль ул. Комсомольская. Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

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

**8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования**

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

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м	62371	62371
	В том числе территории:			
1.1.1	Жилых зон		-	-
1.1.2	Рекреационных зон		-	-
1.1.3	Зон инженерной и транспортной инфраструктуры		-	-
1.1.4	Производственных зон		-	-
1.1.5	Иных зон:		62371	62371
	Зон обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2)		7330	7330
	Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций (Ц-4)		55041*	55041
	Территорий общего пользования		59042	38059
1.2	Из общей площади проектируемого района участка гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта	кв. м	-	1229,4
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	кв.м	59042	38059
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"*	55382	24688
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	"*	3660	13371
1.4	Коэффициент плотности застройки		факт/норма	факт/норма
	Ц-2(зона обслуживания и деловой активности местного значения)		0/3	0/3
	Ц-4 (зона развития торговых, торгово-развлекательных функций)		0,001/3	0,4/3
<b>2</b>	<b>Население</b>		Отсутствует	
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>		Отсутствует	
<b>4</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1	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 общей площади (при оптимальной застройке в 2 эт.)	-	5183
	предприятия общественного питания/1000 чел.	1 посадочное место	-	-
<b>5</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	525	725
	В том числе:			
	Магистральные дороги	м	-	200
	из них:			
	скоростного движения	"*	-	-
	регулируемого движения	"*	-	200
	Магистральные улицы	м	55	55
	из них:			
	общегородского значения:	"*	-	-
	непрерывного движения	м	-	-
	регулируемого движения	"*	55	55

	районного значения	"-	-	-
	Улицы и проезды местного значения	м	470	470
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,37	0,37
	В том числе:			
	трамвай	"-	-	-
	троллейбус	"-	-	-
	автобус	"-	0,37	0,37
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		-	-
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	"-	-	105
6	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м3/сут	-	18
6.2	Водоотведение	"-	-	-
6.3	Электропотребление	кВт-ч/сут	10	200
6.4	Расход газа	м3/сут	-	960
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	-	-
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	55,0	260,6
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	<b>Охрана окружающей среды</b>			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв. м	55382	24688
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	<b>Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта</b>			
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 <sup>2</sup> общей площади квартир жилых домов нового строительства	"-		
	на 1 га территории	"-		

## ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков разработан ООО «Главпроект». Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №9895 от 19.08.2013г.

Основания для проектирования:

1. Постановление администрации города Магнитогорска «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков» № 8038-П от 07.08.2024г.

2. Задание на разработку градостроительной документации, утвержденное администрацией города Магнитогорска.

Заказчик проекта – Арзамасцев Валентин Петрович Площадь территории в границах проектирования – 62371 м<sup>2</sup>.

Топогеодезическая съемка № ТС 103-22 территории (М 1:500), выполнена в 2023 году ООО

«Урал Гео Плюс»

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.

Чертеж планировки территории  
N 1:000



Условные обозначения

- деревья в бетонных посадках
- деревья в асфальтовых посадках
- деревья в зеленых посадках, учтенные в ЕПН
- деревья в зеленых посадках
- деревья зон индивидуальной застройки в случае ре...
- деревья зон индивидуальной застройки ОКС
- деревья в зеленых посадках ОКС
- предтопографические деревья в зеленых посадках
- номера ОКС, стоящих на государственном кадастре
- номера ОКС, не стоящих на государственном кадастре
- номера существующих зеленых посадок, учтенных
- номера существующих зеленых посадок, учтенных
- номера существующих зеленых посадок
- красные линии существующие
- красные линии отмененные
- красные линии планируемые
- линии разбивочной системы





## ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1. Основные цели и задачи

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Проектом предусматривается:

- Образование земельного участка ЗУ1, площадью 4538 кв.м с видом разрешенного использования – «склады» (код по классификатору – 6.9), из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
- Образование земельного участка ЗУ2, площадью 9185 кв.м с видом разрешенного использования – «магазины» (код по классификатору – 4.4), «склады» (код по классификатору - 6.9), из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
- Образование земельного участка ЗУ3, площадью 7260 кв.м с видом разрешенного использования – «магазины» (код по классификатору – 4.4), «склады» (код по классификатору - 6.9), из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности

### 2. Обоснование принятых решений

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 1 земельный участок, стоящий на государственном кадастровом учете – 74:33:0204001:4773. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:0204001, 74:33:0205001.

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному и Ленинскому районам, согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 26.03.2024 №39), находится в территориальных зонах Ц-2, Ц-4. В настоящее время территория проектирования частично застроена.

Межевание территории предусмотрено одним этапом:

- Образование земельного участка ЗУ1, площадью 4538 кв.м из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — «склады» (код по классификатору - 6.9)
- Образование земельного участка ЗУ2, площадью 9185 кв.м, из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — «склады» (код по классификатору - 6.9) «магазины» (код по классификатору – 4.4)
- Образование земельного участка ЗУ3, площадью 7260 кв.м, из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска — «склады» (код по классификатору - 6.9) «магазины» (код по классификатору – 4.4)

Таблица 2.2.1. Ведомость площадей образуемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования	Код по классификатору	Площадь образуемого земельного участка кв.м	Способ образования земельного участка
------------	--------------------------------	-----------------------	---	---------------------------------------

ЗУ1	Склады	6.9	4538	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
ЗУ2	Магазины	4.4	9185	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
	Склады	6.9		
ЗУ3	Магазины	4.4	7260	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
	Склады	6.9		

Таблица 2.2.2. Ведомость поворотных точек образуемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования	Код по классификатору	Способ образования земельного участка	Площадь образуемого земельного участка кв.м	Поворотные точки границ земельных участков
ЗУ1	Склады	6.9	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности	4538	1,2,3,4
ЗУ2	Магазины Склады	4.4	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности	9185	3,4,5,6,7,8,9,10
		6.9			
ЗУ3	Магазины Склады	4.4	Из неразграниченных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности	7260	8,9,11,12,13
		6.9			

Примечания к таблицам 2.2.1 и 2.2.2:

1. Категория земель - земли населённых пунктов
2. Границы и номера образуемых земельных участков приведены в основной части Лист 1 "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Лист 2 «Координаты поворотных точек образуемых земельных участков»

### 3 Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны санитарно-защитные зоны, охранные зоны и регламентированные расстояния до объектов от инженерных сетей:

- 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»).

- 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»).

- Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

- Охранная зона от ВЛ-10 кВ составляет 10 м в обе стороны от крайних кабелей; от ВЛ-0,4 кВ – 2 м в обе стороны от крайних кабелей; от КЛ-10кВ и КЛ-0,4кВ - 1 м в обе стороны. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

- Охранная 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.

На проектируемой территории установлены следующие санитарно-защитные и охранные зоны:

- Для ТП указана охранный зона радиусом 10 м согласно Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";
- Для ГРП указана охранный зона радиусом 10 м согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».
- Для площадок ТКО указана санитарно-защитная зона радиусом 20 м, согласно СанПиН 2.1.3684-21.
- Расстояние от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых домов и общественных зданий, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать согласно таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с изменениями от 28.02.2022г;
- Для проектируемых складов определена санитарно-защитная зона радиусом 50 м (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов").

