АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.10.2023 № **10501 - 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 в границах улиц Кирова, Фадеева, Клары Цеткин

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 Магнитогорска от 01.03.2021 №2217-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, и подготовка проекта межевания в границах улиц Кирова, Фадеева, Клары Цеткин», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 04.03.2021 №22 (в редакции от 20.02.2023 №1700-П), оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012г №3090-П, и проект межевания в границах улиц Кирова, Фадеева, Клары Цеткин, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 25.08.2023 №95, с учетом протокола общественных обсуждений от 22.09.2023 и заключения о результатах общественных обсуждений от 22.08.2023, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 22.09.2023 №107, 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 в границах улиц Кирова, Фадеева, Клары Цеткин, шифр: ПГ-22-920, выполненную 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;

6) чертеж границ сервитутов М 1:1000 согласно приложению №6 к настоящему постановлению.

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

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

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

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

Глава города Магнитогорска С.Н. Бердников

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ, ПУ, СВСиМП, ООО «ГрадЪ», ООО «Капитель», МФЦ
еф

Приложение № 1
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 15.06.2023 № 10501-П

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

1 Характеристики планируемого развития территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска №2217-П от 01.03.2021г. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Кирова, Фадеева, Клары Цеткин»; Постановление администрации г. Магнитогорска №1700-П от 20.02.2023г. «О внесении изменений в постановление администрации города Магнитогорска от 01.03.2021 №2217-П».

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 пределах кадастрового квартала: 74:33:1306001.

Площадь территории в границах проектирования составляет 3,1824 га.

В соответствии с ГП г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в восточной части Орджоникидзевского района г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в общественно-деловой зоне Ц-3.

Границами проектируемой территории являются:

- с северо-востока – автодорога ул. Кирова;
- с северо-запада - земельные участки с кадастровыми номерами: 74:33:1306001:5977, 74:33:1306001:6384, 74:33:1306001:6383.
- с юго-востока – автодорога ул. Фадеева;
- с юго-запада - земельные участки с кадастровыми номерами: 74:33:1306001:6383, 74:33:1306001:2613, 74:33:1306001:616, 74:33:1306001:323.

Красные линии и линии регулирования застройки установлены ранее утвержденной документацией: "Проектом планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска", утвержденный Постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 №3090-П.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Основные параметры планируемой застройки:

Ц-3 Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 90%;

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Озеленение в границах земельного участка – 37,6 %

Максимальный процент застройки земельного участка – 29,5%

Коэффициент плотности застройки - 0,22

Зоны с особыми условиями использования территории

Охранные зоны

Объектов инженерной инфраструктуры

В границах проектирования:

- Для трансформаторной подстанции (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

Контейнерные площадки – 20 м в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. N 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).

Охранные зоны инженерных сетей:

- от воздушной линии электропередач 0,4кВ и на опорах – 1м 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 – 10м 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 высокого давления - 7м в каждую сторону (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

- от подземной теплотрассы - 3м (в свету) (Согласно Приказа Минстроя России от 17.08.1992г №197 о "Тепловых правилах охраны коммунальных тепловых сетей);

Расстояние от теплотрассы 2Ду-300мм до фундаментов зданий и сооружений - 2 м (Согласно СП 124.13330.2012 "Тепловые сети");

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»);

Санитарные разрывы

Объекты капитального строительства – 50 м (объекты №1,4, 3.3, 3.4, 3.1, 3.2, 5) имеющие класс V) в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 (ред. от 25.04.2014) "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

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 объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:1306001:5977 (объект №6), ЗУ2 (объект №3.1, 3.2), ЗУ3 (объект №3.3, 3.4).

Данным проектом определяются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- нежилого здания – нестационарные торговые объекты, объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне (на плане №6) с разрешенным видом использования – Предпринимательство на земельном участке с номером ЗУ1 (код по классификатору – 4.0). Категория земель - земли населённых пунктов.

- нежилого здания – мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности (на плане №3.3) с разрешенным видом использования – Производственная деятельность на земельном участке с номером ЗУ1 (код по классификатору – 6.0). Категория земель - земли населённых пунктов.

- нежилого здания – мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности (на плане №3.4) с разрешенным видом использования – Производственная деятельность на земельном участке с номером ЗУ1 (код по классификатору – 6.0). Категория земель - земли населённых пунктов.

- нежилого здания – мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности (на плане №3.1) с разрешенным видом использования – Производственная деятельность на земельном участке с номером ЗУ2 (код по классификатору – 6.0). Категория земель - земли населённых пунктов.

- нежилого здания – мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности (на плане №3.2) с разрешенным видом использования – Производственная деятельность на земельном участке с номером ЗУ2 (код по классификатору – 6.0). Категория земель - земли населённых пунктов.

Площадь образуемого земельного участка ЗУ1, необходимого для эксплуатации существующего здания №3 и проектируемых зданий №3.3, 3.4 – 6682,5 м^2.

Площадь образуемого земельного участка ЗУ2, необходимого для эксплуатации проектируемых зданий №3.1, 3.2 – 6456,5 м^2.

Производится смена вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска см. таблицу 2 «Ведомость земельных участков, зданий и сооружений».

Зона допустимого размещения объектов капитального строительства частично корректируется на участках с кадастровыми номерами 74:33:1306001:6383, 74:33:1306001:6384, 74:33:1306001:323, ЗУ2 из-за существующей и проектируемой застройки.

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

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

Плотность застройки:

7017,9 м^2 / 3,1824 га = 2205,2 м^2/га

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

Коэффициент застройки:

7077,3 м^2 / 31824 м^2 = 0,24

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

Коэффициент плотности застройки:

7017,9 м^2 / 31824 м^2 = 0,24

Таблица 1. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	31824,0	100
2	Площадь застройки общая	7077,3	22,2
3	Площадь покрытий	15831,1	49,7
4	Площадь озеленения	8915,6	28,1
5	Плотность застройки	2205,2 м^2/га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,22	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,22	-
8	Численность населения, чел.	0	-

Представлены предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства - Объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения (на плане №3), мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности (на плане №3.3, 3.4), проектируемых на условно образуемом земельном участке ЗУ1.

Таблица 2. Баланс проектируемой территории для земельного участка ЗУ1.

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь земельного участка	6682,5	100
2	Площадь застройки	3306,2	49,5
3	Площадь покрытий	2696,3	40,3
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	680,0	10,2
5	Плотность застройки	4932,2 м^2/га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,5	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,5	-
8	Численность населения, чел.	0	-

Плотность застройки:

3295,7 м^2/ 0,6682 га = 4932,2 м^2/га

Коэффициент застройки:

3306,2 м^2 / 6682,5 м^2 = 0,5

Коэффициент плотности застройки:

3295,7 м^2/ 6682,5 м^2 = 0,5

Представлены предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства - мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности (на плане №3.1, 3.2), проектируемых на условно образуемом земельном участке ЗУ2.

Таблица 3. Баланс проектируемой территории для земельного участка ЗУ2.

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь земельного участка	6456,5	100
2	Площадь застройки	990,0	15,3
3	Площадь покрытий	4711,3	73,0
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	755,2	10,7
5	Плотность застройки	2230,5 м^2/га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,15	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,2	-
8	Численность населения, чел.	0	-

Плотность застройки:

1440,0 м^2/ 0,6456 га = 2230,5 м^2/га

Коэффициент застройки:

990,0 м^2 / 6456,5 м^2 = 0,15

Коэффициент плотности застройки:

1440,0 м^2/ 6682,5 м^2 = 0,2

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 4

Таблица 4. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Усл. обозначения и номер образуемого зем.уч. в соотв. с проектом межевания	Градостроительная зона	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь з.у., м²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Площадь земельного участка в соответствии с проектом	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)	Этажность	Площадь застройки ОКС, м²	Общая площадь ОКС, м²	Номер объекта кап. строительства на плане	Существующая/проектируемая застройка	Озеленение земельного участка, %	Максимальная площадь застройки
-	Ц-3	:2337	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Кирова, 145	3006,07	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	Производственная деятельность*	6.0	-	:6664	«Цех по сборки мебели из готовых элементов»	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	1	274,0	246,4	1	Сущ.	25,8	2705,5
-	Ц-3	:2613	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Клары Цеткин, 23	2600,0	Размещение склада метизной продукции	Склады	6.9	-	:6695	Склад метизной продукции	Объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения	1	550,0	494,2	2	Сущ.	37,6	2888,9
-	Ц-3	:5977	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Кирова, 147	2370,0	Место размещения автозаправочной станции	Предпринимательство[1]	4.0	-	-	-	Нестационарные торговые объекты, объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	1	458,6	458,6	6	Проект.	14,0	2133,0

-	Ц-3	:323	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Клары Цеткин, 15	1289,0	Под промышленные предприятия	Производственная деятельность*	6.0	-	:3311	Производственное здание	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	1	1095,0	679,5	4	Суш.	12,2	1160,1
ЗУ1	Ц-3	:616	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Клары Цеткин, 17	6075,0	Производственная база	Склады	6.9	6682,5	:5966	Нежилое здание - склад	Объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения	1	487,7	477,2	3	Суш.	10,4	6014,3
						Производственная деятельность*	6.0		-	-	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	1	1296,0	1296,0	3.3	Проект.		
						Производственная деятельность*	6.0		-	-	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	1	1522,5	1522,5	3.4	Проект.		
ЗУ2	Ц-3	:6000	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Кирова, 139,141	5207,0	Объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения, административные здания, магазины	Производственная деятельность*	6.0	6456,5	-	-	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности.	2	450,0	900,0	3.1	Проект.	11,8	5810,9
									-	-	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	1	540,0	540,0	3.2	Проект.		
-	Ц-3	:6384	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Клары Цеткин, 25	2092,0	Размещение нежилого здания – производственной базы	Производственная деятельность*	6.0	-	-	-	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V	1	403,5	403,5	5	Суш.	23,7	1882,8

-	Ц-3	:6383	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Клары Цеткин, 25	2092,0	Размещение нежилого здания – производственной базы	Производственная деятельность*	6.0	-			класса опасности						17,5	1882,8
ИТОГО:													7077,3	7017,9				

* Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства производится согласно ст. 39 ГК РФ. Разрешение на условно разрешенный вид использования территории предоставляется только в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского Собрания депутатов от 25 февраля 2020 года №7 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125».

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 Ж-3 - «Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки».

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

2.2.1 Категории улиц и дорог

В границах проектирования отсутствуют улицы и проезды.

2.2.2 Общественный пассажирский транспорт

Существующее положение

В радиусе 200 м от проектируемой территории расположены 2 остановки общественного маршрутного транспорта (ост. «Берёзки») по ул. Кирова. Также, к проектируемой территории прилегает трамвайная остановка общественного маршрутного транспорта (ост. «Дмитровский»).

2.2.3 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 в автостоянках для временного хранения автомобилей для территории определена в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Таблица 5. 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	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	1	246,4	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	25 работников в одной смене. 50/8 = 6 м/мест

2	Объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения	1	494,2	30-35 / от общей площади	494,2/35кв.м.= 14м/мест
3.1	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	2	900,0	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	50 работников в одной смене. 100/8= 12м/мест
3.2	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	1	540,0	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	25 работников в одной смене. 50/8= 6м/мест
4	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	1	679,5	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	25 работников в одной смене. 50/8 = 6 м/мест
5	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	1	403,5	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	25 работников в одной смене. 50/8 = 6 м/мест
6	Нестационарные торговые объекты, объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	1	458,6	30-35 / от общей площади	458,6/32 = 14 м/мест
3	Объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения	1	477,2	30-35 / от общей площади	477,2/35кв.м.= 14м/мест
3.3	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	1	1296,0	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	50 работников в одной смене. 100/8= 12м/мест
3.4	Мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	1	1522,5	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	50 работников в одной смене. 100/8= 12м/мест

- Существующий объект №1. 10 машино-мест из них 1 машино-место для МГН.
- Существующий объект №4. 8 машино-мест из них 1 машино-место для МГН.
- Существующий объект №5. 12 машино-мест из них 2 машино-место для МГН.
- Проектируемые объекты 3.1, 3.2. 62 машино-мест из них 6 машино-мест для МГН.

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

Общее количество парковочных мест для временного хранения легковых автомобилей – 152 машино-места, из них – 17 м/мест 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:

- Для трансформаторной подстанции (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).

Санитарные разрывы

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Контейнерные площадки – 20 м в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. N 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).

2.3.1 Водоснабжение и водоотведение

В границах проектируемой территории расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Сеть водоснабжения расположена между участками с кадастровыми номерами 74:33:1306001:5977, 74:33:1306001:2337, 74:33:1306001:6384, и 74:33:1306001:2613, и имеет протяженность 134 м. Существующие объекты присоединены к сетям водоснабжения.

В границах проектируемой территории расположена сеть бытовой канализации в рамках существующей застройки. Сеть бытовой канализации расположена по ул. Клары Цеткин и имеет протяженность 190м.

Существующие объекты 1, 2, 3, 4 не имеют подключений к системе водоснабжения и водоотведения.

Проектом предусмотрено подключение проектируемого здания 3.1, 3.2 к сетям водоснабжения и водоотведения. Проектом предусматривается вынос водопроводной сети Ду100мм в соответствии с техническими условиями № 161-21-6 от 01.06.2021г. МП трест «Водоканал». Подключение проектируемых объектов 3.3. и 3.4 к сетям водоснабжения и водоотведения не требуется по технологии производства. Проектируемый объект 6 присоединяется к сетям водоснабжения, водоотведение – герметизированный септик.

Сеть водоснабжения в границах образуемых земельных участков ЗУ1 и ЗУ2 демонтируется и проектируется новая в районе образуемого земельного участка ЗУ2 вдоль ул. Кирова и ул. Фадеева.

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.

2.3.2 Электроснабжение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети электроснабжения в рамках существующей застройки. Предусматривается подключение проектируемую застройку к сетям согласно договору об осуществлении технологического присоединения ТП-184 от 12.05.2020 и технических условий №188 от 17.04.2020г. АО «Горэлектросеть». Точка присоединения проектируемой застройки – магистральная КВЛИ-10кВ, 360кВт.

Подключение объекта и перечень мероприятий по осуществлению технологического присоединения объектов застройки будет определена техническими условиями в рамках договора об осуществлении технологического присоединения в соответствии с требованиями «Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств физических и юридических лиц к электрическим сетям» (утв. Постановлением Правительства РФ №861 от 27.12.2004 г.).

2.3.3 Теплогазоснабжение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети газоснабжения в рамках существующей застройки. Проектом предусмотрено подключение проектируемой застройки к сетям газоснабжения согласно технических условий № 24/21-ТПЮр-2 от 16.06.2021 г. ООО «Магнитогорскгазстрой».

2.3.4 Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод с участков предусматривается самотеком в сеть существующей ливневой канализации по ул. Новая.

2.3.5 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия. Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах

сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозионные 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 х 15831,1= 79155,5 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/м^3.

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

2.5 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 6.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2023 г.	Расчетный срок 2023 г.
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	3,1824	3,1824
	В том числе территории:			
	Общественно-деловых зон			
	из них:			
	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3)	-"-	3,1824	3,1824
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"-	0,9463	0,5236
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"-	0,4358	0,4338
	улицы, дороги, проезды, площади	-"-	0,5105	0,0898
1.3	Коэффициент застройки	-"-	0,13	0,22
1.4	Коэффициент плотности застройки	-"-	0,07	0,22
1.5	Из общей территории:			
	земли частной собственности	-"-	2,2361	2,6588
2	Транспортная инфраструктура			
2.1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	временного хранения	маш.-мест	-	152

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 05.10.2023 № 10501-П

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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 пределах кадастрового квартала: 74:33:1306001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **3,1824 га.**

В соответствии с ГП г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в восточной части Орджоникидзевского района г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в жилой зоне Ц-3.

Границами проектируемой территории являются:

- с северо-востока – автодорога ул. Кирова;
- с северо-запада - земельные участки с кадастровыми номерами: 74:33:1306001:5977, 74:33:1306001:6384, 74:33:1306001:6383.
- с юго-востока – автодорога ул. Фадеева;
- с юго-запада - земельные участки с кадастровыми номерами: 74:33:1306001:6383, 74:33:1306001:2613, 74:33:1306001:616, 74:33:1306001:323.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Красные линии и линии регулирования застройки установлены ранее утвержденной документацией: "Проектом планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска", утвержденный Постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 №3090-П.

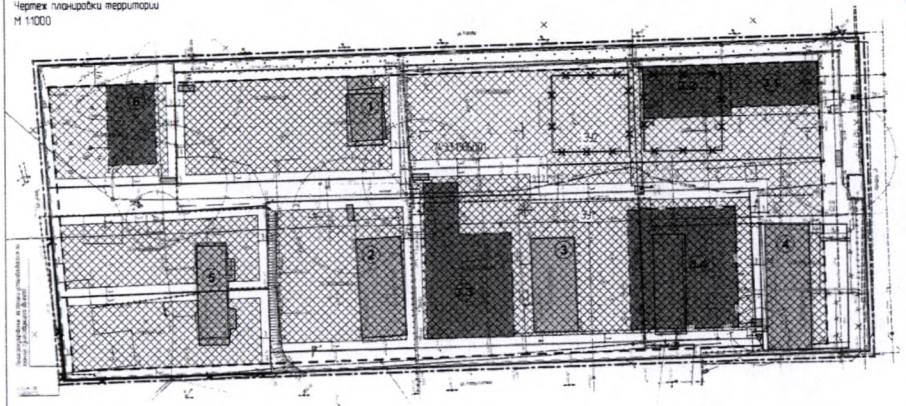
Проектом предусматривается освоение территории в один этап инвестиционного развития.

Приложение № 3
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 05.10.2023 № 10504-П

Отдел
градостроительного производства
Администрации города Магнитогорска
Челябинской области

ДОКУМЕНТАЦИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОТ 13.03.2012Г №3090-П, И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ КИРОВА, ФАДЕЕВА, КЛАРЫ ЦЕТКИН

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



Условные обозначения
Границы

Объекты

Улично-дорожная сеть

Инженерные сети

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
ГИП		Разсказова			05.23
Нормконтр.		Хисматуллина			05.23
ГАП		Хисматуллина			05.23
Разработал		Хисматуллина			05.23

ПГ-22-920 ОЧП ПТ

Челябинская область, г. Магнитогорск

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012г № 3090-П, и проект межевания в границах улиц Кирова, Фадеева, Клары Цеткин

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Чертеж планировки территории М 1:1000

ООО "ГРАДЪ"

Приложение № 4
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 05.10.2023 № 10501-П

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска №2217-П от 01.03.2021г. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Кирова, Фадеева, Клары Цеткин»; Постановление администрации г. Магнитогорска №1700-П от 20.02.2023г. «О внесении изменений в постановление администрации города Магнитогорска от 01.03.2021 №2217-П».

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков с целью исключения чересполосицы.

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

Площадь проектируемой территории: 31824 кв.м.

Межевание территории предусматривается в 1 этап:

Общее количество образуемых земельных участков – 2.

2. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН 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 – 3,1824 га		
№	X	У
1	415481,78	1369992,01
2	415566,97	1370065,50
3	415370,01	1370273,52
4	415288,84	1370196,56

3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1 Этап образования земельных участков

ЗУ1: Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1306001:616 с землями неразграниченной государственной собственности с видом разрешенного использования Склады (6.9), Производственная деятельность* (6.0) для исключения чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28. Пункт 2).

ЗУ2: Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1306001:6000 с землями неразграниченной государственной собственности с видом разрешенного использования Производственная деятельность* (6.0) для исключения чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28. Пункт 2).

Примечание:

* Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства производится согласно ст. 39 ГК РФ. Разрешение на условно разрешенный вид использования территории предоставляется только в отношении объектов капитального строительства, построенных,

начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского Собрания депутатов от 25 февраля 2020 года №7 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125».

Площади существующих, образуемых земельных участков см. графическую часть проекта межевания территории л.1 ПМТ ОЧП-1 «Чертеж межевания территории» 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	74:33:1306001:616	Челябинская обл, г Магнитогорск, ул Клары Цеткин, 17	6075,00	Перераспределение с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения чересполосицы. (ЗК РФ Статья 39.28. Пункт 2.)	6682,50	Склады (6.9) Производственная деятельность* (6.0)
:ЗУ2	74:33:1306001:6000	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Кирова, (139, 141)	5207,00	Перераспределение с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения чересполосицы. (ЗК РФ Статья 39.28. Пункт 2.)	6456,5	Производственная деятельность* (6.0)

Категория земель – земли населенных пунктов.

Примечание:

* Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства производится согласно ст. 39 ГК РФ. Разрешение на условно разрешенный вид использования территории предоставляется только в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского Собрания депутатов от 25 февраля 2020 года №7 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125».

4. СВЕДЕНИЯ О КРАСНЫХ ЛИНИЯХ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК УСТАНАВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Корректируются установленные красные линии в соответствии с существующими кадастровыми учетами земельных участков. Устанавливается линии отступа от красных

линии на расстоянии 3м по улице местного значения ул. Клары Цеткин; 14,5 метров по улице местного значения ул. Фадеева; 7,5 метров по магистральной улице общегородского значения регулируемого движения - улице Кирова.

5. 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 5.

Координаты поворотных точек сервитутов приведены в таблице 6.

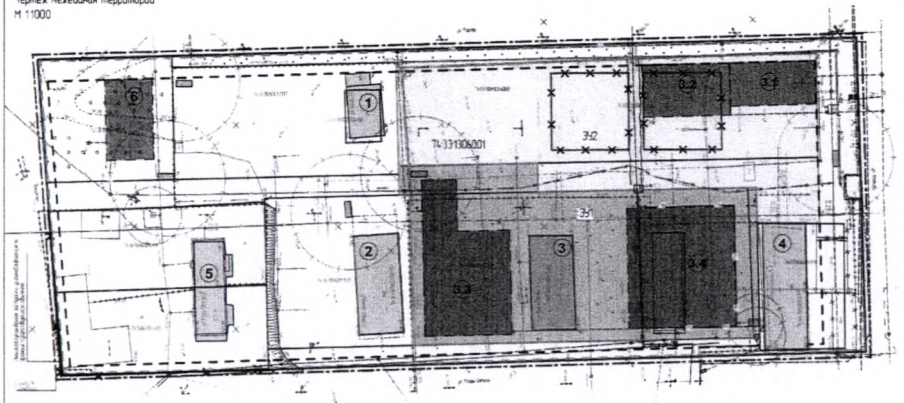
Таблица 5. – Таблица сервитутов

№ 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, ул. Клары Цеткин, 17	1-1с	285,0
		1-2с	760,5
ЗУ2	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Кирова, (139, 141)	2-1с	979,0
		2-2с	188,5
74:33:1306001:323	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Клары Цеткин, 15	323-1с	3,5
		323-2с	388,0
74:33:1306001:5977	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Кирова, 147	5977-1с	56,5
		5977-2с	360,5
74:33:1306001:2337	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Кирова, 145	2337-1с	507,0
		2337-2с	47,5
74:33:1306001:6384	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Клары Цеткин, 25	6384-1с	1230,0
74:33:1306001:6383	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Клары Цеткин, 25	6383-1с	57,5
		6383-2с	657,5
74:33:1306001:2613	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Клары Цеткин, 23	2613-1с	579,5
		2613-2с	54,0

Приложение № 5
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 26.10.2023 № 10501-П

ДОКУМЕНТАЦИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОТ 13.03.2012Г №3090-П, И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ КИРОВА, ФАДЕЕВА, КЛАРЫ ЦЕТКИН

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



Условные обозначения
границы
- граница муниципального образования
- линия регулирования застройки
- красные линии планировочные
- красные линии улично-дорожной сети
- красные линии отменяемые

Участки
- образуемые

Инженерные сети
- Газопроводы высокого давления
- Газопроводы среднего давления
- Газопроводы низкого давления
- Газопроводы высокого давления
- Теплотрасса тепловых сетей
- Теплотрасса тепловых сетей
- Теплотрасса тепловых сетей
- Водопроводные сети
- Водопровод
- Водопровод
- Канализационные сети
- Канализационные сети
- Теплотрасса
- Теплотрасса
- Теплотрасса тепловых сетей
- Теплотрасса тепловых сетей
- Линии электропередач 10 кВ
- Линии электропередач 04 кВ
- Линии электропередач 10 кВ
- КТП10/0,4 кВ
- Линии связи и сигнализации
- Линии электропередач 04 кВ
- Линии электропередач 04 кВ

Ведомость образуемых земельных участков

Условный номер ЗУ	№ земельного участка (ЗУ)	Адрес	Площадь ЗУ согласно сведениям ЕГРН, м2	Способ образования ЗУ	Площадь ЗУ по проекту, м2	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	Номер ОКС на плане	Объекты капитального строительства, размещенные на земельном участке, цель использования земельного участка (в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Этажность	Площадь ОКС, м2: застроенная	общая (в том числе подземная)	Коэффициент плотности застройки	Процент застройки
ЗУ1	74:33:1306001:616	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Клары Цеткин, 77	6075.0	Образование ЗУ1 путем перераспределения земельного участка 74:33:1306001:616 с землями неразграниченной государственной собственности для эксплуатации черепичницы	6682.5	Склады Производственная деятельность	6.9 6.0	3 3.2 3.4	Объекты складского назначения одноэтажного профиля, камеры хранения Мастерские мелкого производства экологически чистое или V класса опасности	1 1 1	487.7 1296.0 1922.5	477.2 1296.0 1922.5	0.5	49%
ЗУ2	74:33:1306001:6200	г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, район ул. Кирова, 139 Б	5207.0	Образование ЗУ2 путем перераспределения земельного участка 74:33:1306001:6000 с землями неразграниченной государственной собственности для эксплуатации черепичницы	6456.5	Производственная деятельность	6.0	3.1 3.2	Мастерские мелкого производства экологически чистое или V класса опасности	2 1	1450.0 540.0	900.0 540.0	0.2	14%

Условно-дворовая сеть
- Площадка ТКО

Объекты
- Существующие объекты капитального строительства нежилого назначения
- Проектируемые объекты капитального строительства
- Условный номер объекта капитального строительства на плане

Отступы и санитарно-защитные зоны объектов, инженерных сетей и сооружений
- Производственные здания V класса опасности
- Площадка ТКО - 20м от жилых домов
- ТП 10/0,4 кВ - 0м

					ПГ-22-920 ОЧП МТ
					Челябинская область, г. Магнитогорск
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
ГИП		Раскишова			05.23
Нормоконтр.		Хисматуллина			05.23
ГАП		Хисматуллина			05.23
Разработал		Хисматуллина			05.23

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012г. №3090-П, и проект межевания в границах улиц Кирова, Фадеева, Клары Цеткин

Стадия	Лист	Листов
П	1	

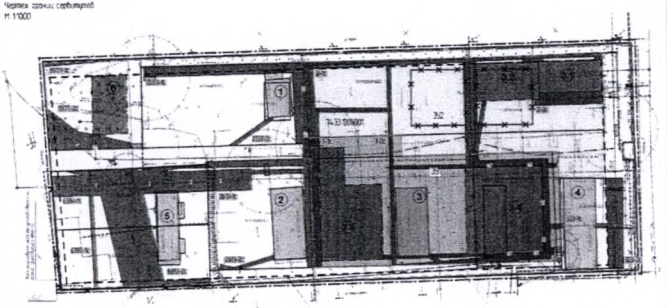
Чертеж межевания территории М 1:1000

ООО "ГРАДЪ"

Приложение № 6
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 25.10.2023 № 12931-П

ДОКУМЕНТАЦИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОТ 13.03.2012Г. №3090-П, И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ КИРОВА, ФАДЕЕВА, КЛАРЫ ЦЕТКИН

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Материалы по обоснованию проекта по
Чертеж границ сервитутов
М 1:1000



Условные обозначения

Границы

Территории участков, обремененных сервитутом в целях размещения коммунальных инженерных сетей и сооружений

Ведомость образуемых земельных участков

Ведомость зданий, сооружений и земельных участков

Инженерные сети

Улично-дорожная сеть

Примечание

ПГ-22-920 МОП МТ

Челябинская область, г. Магнитогорск

ООО "ГРАДЪ"