



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.07.2025

№ 6138-- II

Об утверждении документации
о внесении изменений в проект
планировки территории города
Магнитогорска, утвержденный
постановлением администрации города
от 12.10.2020 №11263-П, и проекта
межевания территории в границах шоссе
Западное, ул. Северо-Западная,
ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-Западная

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 03.06.2024 №5361-П. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 12.10.2020 №11263-П, и проекта межевания территории в границах шоссе Западное, ул. Северо-Западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-Западная», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 06.06.2024 №58, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 12.10.2020 №11263-П, и проекта межевания территории в границах шоссе Западное, ул. Северо-Западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-Западная, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 23.05.2025 №58, с учетом протокола общественных обсуждений от 20.06.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 20.06.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 20.06.2025 №69, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект

планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 12.10.2020 №11263-П, и проект межевания территории в границах шоссе Западное, ул. Северо-Западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-Западная, шифр: ПГ-23-1192, выполненный 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 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

5) чертеж межевания территории. М 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Аникина О.А.):

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

1. 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 №5361-П от 03.06.2024г. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 12.10.2020 №11263-П, и проекта межевания территории в границах шоссе Западное, ул. Северо-Западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-Западная».

Данным проектом 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: 74:33:0125001.

Территория проектирования попадает в следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 74:00-6.748 (Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);
- 74:00-6.747 (Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);
- 74:00-6.749 (Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);
- 74:00-6.750 (Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе).

Площадь территории в границах проектирования составляет **8,9970 га**.

В соответствии с картой функционального зонирования г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в Ленинском районе г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в территориальных зонах П-3 (Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах) и ПК-4 (Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов).

Границами проектируемой территории являются:

- с востока – ш. Дачное, ул. Энергетиков;
- с запада – ш. Западное;
- с севера – ул. Северо-Западная;
- с юга – ул. 1-я Северо-Западная.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Основные параметры планируемой застройки:

- 1. П-3 Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 90%;

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

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

Озеленение в границах земельного участка - 50 %

Максимальный процент застройки земельного участка – 47,2%

Коэффициент плотности застройки - 0,35

2. ПК-4 - Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 80%;

Коэффициент плотности застройки – 2,4.

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

Озеленение в границах земельного участка - 40 %

Максимальный процент застройки земельного участка – 49,4%

Коэффициент плотности застройки - 0,2

1.2 Зоны с особыми условиями использования территории

Охраняемые зоны

Объектов инженерной инфраструктуры

В границах проектирования:

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

- Газораспределительный пункт (ГРПП) – радиус 10 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г).

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-противоэпидемиологических (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.

Охранные зоны инженерных сетей

- от подземной линии электропередач 0,4кВ и на опорах – 1,5 м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Приложению п. Б Постановления 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 Приложению п. А 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 – 1 м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановления 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 кабеля электрохимзащиты – 1м в каждую сторону от края строительных конструкций (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 надземного газопровода – 2м в каждую сторону (согласно п. 7 п/п. А Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

- от подземного газопровода – 3м в каждую сторону (согласно п. 7 п/п. Б 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 – 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 1,5 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.

Зоны с особыми условиями использования территории

Территория проектирования попадает в следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 74:00-6.748 (Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

- 74:00-6.747 (Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

- 74:00-6.749 (Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

- 74:00-6.750 (Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе).

1.3 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Проектом планировки территории предусматривается:

- Размещение объектов капитального строительства на образуемом земельном участке ЗУ1/1 и участке с кадастровым номером 74:33:0125001:868 (объект №4), а также согласно ранее утвержденной проектной документации от 04.07.22 №6615-П «Подготовка документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная, утвержденные постановлением администрации города от 12.10.2020 № 11263-П»: 74:33:0125001:116 (объект №10), 74:33:0125001:101 (объект №13.2), 74:33:0125001:47 (объект №14.1), 74:33:0125001:45 (объект №15.1).

Данным проектом определяются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- нежилого здания – объект складского назначения (на плане №10) с разрешенным видом использования – склады (6.9), магазины (4.4), предоставление коммунальных услуг (3.1.1) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:116. Категория земель - земли населенных пунктов.

- нежилого здания – предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, аптеки, магазины (на плане №13.2) с разрешенным видом использования – хранение автотранспорта (2.7.1), склады (6.9), магазины (4.4) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:101. Категория земель - земли населенных пунктов.

- нежилого здания – объекты складского назначения различного профиля, предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, аптеки, магазины (на плане №14.1) с разрешенным видом использования – ремонт автомобилей (4.9.1.4), склады (6.9), магазины (4.4) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:01 25001:47. Категория земель - земли населенных пунктов.

- нежилого здания – объекты складского назначения различного профиля (на плане №15.1) с разрешенным видом использования – хранение автотранспорта (2.7.1), склады (6.9), магазины (4.4) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:45. Категория земель - земли населенных пунктов.

- нежилого здания – транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг, здания нотариальных контор, здания юридических консультаций (на плане №4) с разрешенным видом использования – деловое управление (4.1), предоставление коммунальных услуг (3.1.1), магазины (4.4) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:868 и на образуемом земельном участке ЗУ1/1. Категория земель - земли населенных пунктов.

Показатели использования территории представлены в таблице 1. В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей застройки:

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

$$\text{Плотность застройки: } 22796,0 \text{ м}^2 / 8,9970 \text{ га} = 2533,7 \text{ м}^2/\text{га}$$

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

$$\text{Коэффициент застройки: } 21447,5 \text{ м}^2 / 89970,0 \text{ м}^2 = 0,24$$

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

$$\text{Коэффициент плотности застройки: } 22796,0 \text{ м}^2 / 89970,0 \text{ м}^2 = 0,25$$

Таблица 1. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	89970,0	100
2	Площадь застройки общая	21956,0	24,4

3	Площадь покрытий	42392,6	47,1
4	Площадь озеленения	25621,4	28,5
5	Плотность застройки	2533,7 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,24	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,25	-

Таблица 2. 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	Ц-3	34561,0	12017,0 / 34561,0 = 0,35
2	ПК-4	55408,0	10986,0 / 55408,0 = 0,2

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 3.

Таблица 3. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Ц.З.	Градостроительная зона	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь з.у., м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Усл. обозначения и номер образцового участка, в соответствии с проектом межевания	Площадь з.у. в соответствии с проектом межевания	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 капитального строительства на плане	Существующая/проектируемая застройка	Площадь застройки ОКС, м ² / % застройки	Общая площадь ОКС, м ² / площадь	Отделение земельного участка, м ² / %	Минимальная площадь застройки для проектируемых ОКС, м ²	Максимальная площадь застройки для проектируемых ОКС, м ² / макс. площадь
Ц.З.		74-33-0125001-46	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Ленинский район, ул. Северозападная, 6	3008,0	Объекты складского назначения различного профиля, административные здания	Склады	6.9			494	Объект незавершенного строительства - холодильный склад	Объект складского назначения	Б	Сущ.	682,5 / 22,7%	728,3 / 2	495,5 / 17%	1191,0	2707,0 / 1-2

14-3	14-3	14-3	14-3	14-3	14-3
74.33.0125001.868	74.33.0125001.391	74.33.0125001.333	74.33.0125001.875	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурави»	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурави»
3474,0	791,0	2444,0	817,0	Деловое управление	Деловое управление
Деловое управление	Деловое управление	Деловое управление	Деловое управление	Предоставление коммунальных услуг	Предоставление коммунальных услуг
4.4	4.1	4.1	3.1.1	3.1.1	3.1.1
-	-	3750,0	306,0	306,0	306,0
74.33.0125001.462	74.33.0125001.462	74.33.0125001.905	74.33.0125001.905	Транспортно-агентство по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг, здания нотариальных контор, здания юридических консультаций	Транспортно-агентство по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг, здания нотариальных контор, здания юридических консультаций
Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Магазины	Магазины	Магазины	Магазины	Магазины	Магазины
5.2	5.1	5	4	3	3
Сущ.	Сущ.	Сущ.	Проект.***	Сущ.	Сущ.
918,0 / 26,4%	408,5 / 11,6%	923,7 / 26,6%	551,5 / 13,5% (3У1/1) 1,3% (868)	996,5 / 27%	996,5 / 27%
1461,6 / 2	405,9 / 1	935,7 / 2	551,5 / 1	1364,7 / 1	1364,7 / 1
348,0 / 10%	348,0 / 10%	375,0 / 10%	375,0 / 10%	375,0 / 10%	375,0 / 10%
2300,0	2300,0	1498,0	1498,0	1498,0	1498,0
3127,0 / 1-2	3127,0 / 1-2	3376,0 / 1-2	3376,0 / 1-2	3376,0 / 1-2	3376,0 / 1-2

ПК-4	74.33.01.25001.363	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо- Западная, 14	2349,0	Объект складского назначения различного профиля, коммунально- складские и производственные предприятия IV класса опасности	Склады Предоставление коммунальных услуг	6,9, 3,1,1	-	-	607	882	Нежилое здание	Размещение складского назначения различного профиля	10,1	Сущ.	15,0 / 0,6%	15,0 / 320,3/2	19,8 / 47%	377,2	1880,0 / 1-2
ПК-4	74.33.01.25001.363	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо- Западная	2349,0	Объект складского назначения различного профиля, коммунально- складские и производственные предприятия IV класса опасности	Склады Предоставление коммунальных услуг	6,9, 3,1,1	-	-	607	882	Нежилое здание	Размещение складского назначения различного профиля	10,1	Сущ.	15,0 / 0,6%	15,0 / 320,3/2	19,8 / 47%	377,2	1880,0 / 1-2
ПК-4	74.33.01.25001.116	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо- Западная	3138,0	Для размещения канализационного выброса, промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV класса опасности, предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий	Склады Магазины Предоставление коммунальных услуг	6,9, 4,4, 3,1,1	-	-	-	-	-	Объекты складского назначения различного профиля Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, аптеки, магазины Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, газопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)**	10	Проект.	500,0 / 16,9%	500,0 / 1	1437,3 / 45%	500,0	2510,0 / 1-2
ПК-4	74.33.01.25001.17	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо- Западная, 12	9199,83	Территория проволочистенного склада - холодильника, трансформаторной подстанции, пожарным резервуаром	Склады Предоставление коммунальных услуг	6,9, 3,1,1	-	-	-	-	-	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, газопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	6	Сущ.	82,6 / 0,9%	82,6 / 1	1012,0 / 11%	2297,1	7360,0 / 1-2
ПК-4	74.33.01.25001.7	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо- Западная, 12	9199,83	Территория проволочистенного склада - холодильника, трансформаторной подстанции, пожарным резервуаром	Склады Предоставление коммунальных услуг	6,9, 3,1,1	-	-	-	-	-	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, газопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	6	Сущ.	82,6 / 0,9%	82,6 / 1	1012,0 / 11%	2297,1	7360,0 / 1-2
ПК-4	74.33.01.25001.90	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо- Западная, 14	6187,0	Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности	Производственная деятельность	6,0	-	-	-	-	-	Размещение промышленных предприятий и коммунально-складских объектов IV, V класса опасности	6	Сущ.	107,4 / 1,7%	90,7 / 1	3414,3 / 55%	565,6	4950,0 / 1-2
ПК-4	74.33.01.25001.90	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо- Западная, 14	6187,0	Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности	Производственная деятельность	6,0	-	-	-	-	-	Размещение промышленных предприятий и коммунально-складских объектов IV, V класса опасности	6	Сущ.	107,4 / 1,7%	90,7 / 1	3414,3 / 55%	565,6	4950,0 / 1-2
ПК-4	74.33.01.25001.90	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо- Западная, 14	6187,0	Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности	Производственная деятельность	6,0	-	-	-	-	-	Размещение промышленных предприятий и коммунально-складских объектов IV, V класса опасности	6	Сущ.	107,4 / 1,7%	90,7 / 1	3414,3 / 55%	565,6	4950,0 / 1-2

II-3	74.33.01.25001.895	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-Западная 1-я, 3	6438,0	Заправка транспортных средств, автомойки, производственная деятельность, коммунальное обслуживание	Заправка транспортных средств ¹ Автомойки Производственная деятельность ¹	6,0, 4,9,1,3, 4,9,1,1	-	-	Автозаправочная станция	16	Сущ.	251,0 / 3,9%	401,6 / 2	957,1 / 15%	1430,1	5794,0 / 1-2
II-3	74.33.01.25001.872	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-Западная, 6	1326,0	Объекты складского назначения различного профиля, административные здания	Склады Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	6,9, 3,1,2	-	493	Пежиное здание	17	Сущ.	76,8 / 5,8%	129,3 / 2			
II-3	74.33.01.25001.408	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-Западная, земельный участок 4/1	1693,0	Ремонт автомобилей, автомобильные мойки	Ремонт автомобилей ¹ Автомойки Магазины	4,9,1,4, 4,9,1,3, 4,4	-	495	Пежиное здание Комплекс автоуслуг	18	Сущ.	807,7 / 47,2%	1292,3 / 2			
II-3	74.33.01.25001.322	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-Западная, 4/2	3704,0	Для строительства склада автоксессуров и записей со встроенным магазином и офисными помещениями и автокомплекса для организации проезда	Ремонт автомобилей ¹ Магазины	4,9,1,4, 4,4	-	340	Магазины	19	Сущ.	777,2 / 24,3%	1230,1 / 2	323,3 / 10%	1491,2	2884,0 / 1-2
II-3	74.33.01.25001.112	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-Западная, земельный участок 4/3	5438,0	Для размещения автомобильной газозаправочной станции	Заправка транспортных средств ¹	4,9,1,1	-	335	Станции технического обслуживания автомобилей	20	Сущ.	714,0 / 22,3%	1290,7 / 2			
II-3	74.33.01.25001.895	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-Западная 1-я, 3	6438,0	Заправка транспортных средств, автомойки, производственная деятельность, коммунальное обслуживание	Заправка транспортных средств ¹ Автомойки Производственная деятельность ¹	6,0, 4,9,1,3, 4,9,1,1	-	-	Автозаправочная станция	21	Сущ.	95,4 / 1,2%	1294,5 / 65%	95,4	399,0 / 1-2	

40

ПК-4	74.03.01.29001.80	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. I-я Северо- Западная, 8/2	3000,0	Для размещения стоянки автотранспорта предприятия	Склады	6,9					Объекты складского назначения различного профиля	1	Сущ.	1483,3 49,4%	1186,0 / 1	470,8 / 15%	1483,3	2406,0 / 1-2
Ц-3	74.03.01.29001.98	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Северо- западная I-я, д. 3	1002,0	Автодорога	Улично-дорожная сеть	12,0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212,5 / 21%	-	-
Ц-3	74.03.01.25001.99	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурви»	2658,0	Улично- дорожная сеть - автостоянка на отдельном земельном участке	Улично-дорожная сеть	12,0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278,8 / 11%	-	-
Ц-3	74.03.01.27001.182	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский район, с северной стороны ул. Северо-Западная, уч. 1	296,0	Для целей не связанных со строительством для организации въезда к автокомплексу	Улично-дорожная сеть	12,0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,7 / 27%	-	-
Ц-3	74.03.01.25001.134	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе ул. Северо-Западная, 1	657,0	Для целей не связанных со строительством для организации въезда к автокомплексу и благоустройства территории	Улично-дорожная сеть	12,0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201,7 / 31%	-	-
ИТОГО:														21447,5	22796,0			

* Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в соответствии со Статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».

** Объекты капитального строительства согласно ранее утвержденной проектной документации от 04.07.22 №6615-П «Подготовка документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. I-я Северо-западная, утвержденные постановлением администрации города от 12.10.2020 № 11263-П».

*** Размещение проектируемого объекта - Транспортное агентство возможно после приобретения ЗУЛ в собственность.

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 П-3 - «Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах» и ПК-4 «Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов».

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 нежилкой застройки.

Въезд и выезд с территории проектирования осуществляется с ул. Северо-Западная и ул. 1-я Северо-Западная, а также на Проезд №2.

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

Основу улично-дорожной сети рассматриваемой территории формируют:

1. *Улицы местного значения.* Улицы для осуществления транспортной и пешеходной связи (преимущественно легкового и грузового транспорта) в пределах зон (районов), выходы на магистральные городские дороги. Пересечения с улицами и дорогами в одном уровне. Основное назначение: транспортные и пешеходные связи на территории вне жилых районов (микрорайонов).

- ул. Северо-западная:

Ширина проезжей части – 6,0 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Кол-во тротуаров - 2;

Ширина тротуара – 1,5 м (в соответствии с табл.11.4 СП 42.13330.2016).

- проезд №2:

Ширина проезжей части – 6,0 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Кол-во тротуаров - 2;

Ширина тротуара – 1,5 м (в соответствии с табл.11.4 СП 42.13330.2016).

2. *Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения (2 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. 1-я Северо-западная (существующий)

Ширина проезжей части – 6,0 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Кол-во тротуаров - 2;

Ширина тротуара – 1,5 м.

- ш. Дачное:

Ширина проезжей части – 9,0 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 4,5 м;

Кол-во тротуаров - 2;

Ширина тротуара – 3,0 м.

3. *Магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения (1 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.

- Проезд №1 (запроектирован в соответствии со схемой поперечного профиля магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения (Генеральный план Магнитогорского городского округа):

Ширина проезжей части – 6,0 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Кол-во тротуаров - 2;

Ширина тротуара – 3,0 м.

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.

Профили улиц представлены в ранее утвержденной проектной документации от 04.07.22 №6615-П «Подготовка документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах шоссе Западное, ул. Северо-западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-западная, утвержденные постановлением администрации города от 12.10.2020 № 11263-П».

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. Северо-западная – 1,5 м (в соответствии с табл.11.4 СП 42.13330.2016);
 - проезд №2 – 1,5 м (в соответствии с табл.11.4 СП 42.13330.2016);
 - ул. 1-я Северо-западная – 1,5 м;
 - ш. Дачное – 3,0 м;
 - проезд №1 – 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

На восточной границе проектируемой территории расположены 2 остановки общественного маршрутного транспорта «АЗС Шурави», расположенных по ш. Дачное.

Проектное предложение

Не предусмотрено.

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 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». 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
2	Объект складского назначения	2	728,3	6-8 / Работающие в двух смежных сменах, чел.	15м/мест
3	Транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг, здания нотариальных контор, здания юридических консультаций	1	1364,7	50-60 / от общей площади	2026,2/50кв.м.= 40м/мест
4		1	661,5		
5	Магазины	2	935,7	30-35 / от общей площади	2803,2/35кв.м.= 80м/мест
5.1	Магазины	1	405,9		

5.2	Магазины	2	1461,6		
6	Размещение промышленных предприятий и коммунально-складских объектов IV, V класса опасности	1	93,7	6-8 / Работающие в двух смежных сменах, чел.	35м/мест
7	Размещение промышленных предприятий и коммунально-складских объектов IV, V класса опасности	1	462,0		
8	Объекты складского назначения различного профиля	1	1771,6	6-8 / Работающие в двух смежных сменах, чел.	50м/мест
9	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков	1	82,6		
10	Объекты складского назначения различного профиля Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, аптеки, магазины Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков	1	500,0	30-35 / от общей площади	500,0/35кв.м= 14м/мест
11	Объекты складского назначения различного профиля	1	320,3	6-8 / Работающие в двух смежных сменах, чел.	13м/мест
11.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков	1	15,0		
11.2	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков	1	27,0		
12	Объекты складского назначения различного профиля	1	170,4	6-8 / Работающие в двух смежных сменах, чел.	8м/мест
12.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков	1	71,7		
13	Гараж	1	210,9	-	-
13.1	Объекты складского назначения различного профиля	1	1243,3	6-8 / Работающие в двух смежных сменах, чел.	38м/мест
13.2	Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, аптеки, магазины	1	1100,0	30-35 / от общей площади	1100,0/30кв.м= 37м/мест
14	Станции технического обслуживания автомобилей (3 поста)	2	710,7	3м/места / 1 пост ¹	9м/мест
14.1	Объекты складского назначения различного профиля Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, аптеки, магазины	1	2500,0	30-35 / от общей площади	2500,7/31кв.м= 81м/мест
15	Гараж	1	507,4	-	-
15.1	Объекты складского назначения различного профиля	1	1200,0	6-8 / Работающие в двух смежных сменах, чел.	30м/мест
16	Автозаправочная станция ¹	2	401,6	-	-
16.1	Автомобильный комплекс	1	188,5	1м/место / 1 пост ⁴	4м/места
16.2	Производственное здание	1	754,8	6-8 / Работающие в двух смежных сменах, чел.	22м/мест
17	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	2	129,3	50-60 / от общей площади	129,3/50кв.м= 3м/места
18	Авторемонтные и сервисные мастерские (3 поста)	2	1292,3	3м/места / 1 пост ¹	9м/мест

19	Магазины	2	1230,1	30-35 / от общей площади	1230,1/35 кв.м= 35м/мест
20	Станции технического обслуживания автомобилей (2 поста)	2	1290,7	3м/места / 1 пост ¹	6 м/мест
21	Автозаправочная станция ²	1	95,4	-	-
1	Объекты складского назначения различного профиля	1	1186,0	6-8 / Работающие в двух смежных сменах, чел.	16м/мест

- Размещение стоянки временного пребывания автотранспорта для объектов №5, 5.1, 5.2 предусмотрено на участке с кадастровым номером 74:33:0125001:399 (вид разрешенного использования земельного участка – улично-дорожная сеть). Радиус действия стоянки временного пребывания автотранспорта - 800 метров.

- Размещение стоянки временного пребывания автотранспорта для объекта №19 дополнительно предусмотрено на участке с кадастровым номером 74:33:0125001:334 (вид разрешенного использования земельного участка – улично-дорожная сеть). Радиус действия стоянки временного пребывания автотранспорта - 800 метров.

1- На участке с кадастровым номером 74:33:0125001:112 для объекта №21 (Автозаправочная станция) размещение парковочных мест временного пребывания автомобилей не предполагается.

2- На участке с кадастровым номером 74:33:0125001:895 для объекта №16 (Автозаправочная станция) размещение парковочных мест временного пребывания автомобилей не предполагается.

3- В соответствии с ГОСТ 33062-2014 п.5.11.4.

4- В соответствии с ГОСТ 33062-2014 п.5.14.1.

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

Общее количество парковочных мест для временного хранения легковых автомобилей – 545 машино-мест, из них – 55 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:

- 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).

- Газораспределительный пункт (ГРПШ) – радиус 10 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г).

Санитарные разрывы

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Расстояние площадок сбора ТКО до жилых зданий не нормируется (в соответствии с постановлением 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).

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 здания транспортного агентства (объект №4) производится от сетей водоснабжения ООО «Шурави», расположенных на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:868.

Водоотведение проектируемого объекта предполагается в герметизированный выгреб.

Для проектируемых объектов №10, 13.2, 14.1, 15.1 проектируются скважина и герметизированный септик.

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.

На пересечении проезжей части ул. 1-ая Северо-Западная располагается существующее усиление газопровода по ранее утвержденному проекту ЧГК-7671-ГСН "Усиление существующего газопровода низкого давления под проектируемым проездом на территории по ул. Энергетиков - ул. Северо-Западная АО "Газпром газораспределение Челябинск" в 2017г.

На территории проектирования располагаются сети газоснабжения: стальной подземный газопровод высокого давления Ø325мм по ул. 1-ая Северо-западная и подземный газопровод высокого давления ПЭ Ø63мм по ул. Энергетиков.

Проектное предложение

Подключение здания транспортного агентства (объект №4) производится от сетей газоснабжения ООО «Шурави». ГРПШ расположено на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:895.

Подключение объектов №10, 13.2, 14.1, 15.1 к сетям газоснабжения не предусматривается.

2.3.4 Электроснабжение

Существующее положение

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 транспортной агентства (объект №4) к инженерным сетям электроснабжения на рассматриваемых земельных участках. Расчетная мощность - $P_{расч.}=30\text{ кВт}$.

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

Электроснабжение проектируемых объектов №14.1, 15.1 выполнить от ближайшего РП (распределительного пункта). Электроснабжение выполнить воздушной /кабельной линией, марку и сечение провода определить проектом.

Электроснабжение проектируемого объекта №13.2 выполнить от существующего на участке здания склада (объект №13.1).

2.3.5 Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод с участков предусматривается самотеком в сеть существующей ливневой канализации, расположенной на участке с кадастровым номером 74:33:0125001:895 на ул. Северо-западная.

2.3.6 Инженерная подготовка территории

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

Противоэрозийные 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: $5 \times 42392,6 = 211963,0 \text{ кг/год}$.

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 ГКО 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 спецавтотехникой, 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.

	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	8,9970	8,9970
	В том числе территории:			
	Общественно-деловые зоны			
	из них:			
	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3)	га	3,4827	3,4827
	Зоны производственного использования			
	из них:			
	Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов (ПК-4)	га	5,5143	5,5143
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	га	0,5586	0,5493
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	га	0,3873	0,4727
	улицы, дороги, проезды, площади	га	0,1713	0,0766
1.3	Коэффициент застройки		0,17	0,24
1.4	Коэффициент плотности застройки		0,19	0,25
1.5	Из общей территории:			
	земли частной собственности	га	8,4384	8,4477
	Транспортная инфраструктура			
2.1	Гаражи и стоянки для хранения легковых			

№	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025 г.	Расчетный срок
	автомобилей			
	В том числе:			
	временного хранения	маш.-мест	-	545

Расчет показателей использования территории на текущий момент:

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

Коэффициент застройки:

$$15375,0 \text{ м}^2 / 89970,0 \text{ м}^2 = 0,17$$

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

Коэффициент плотности застройки:

$$17151,5 \text{ м}^2 / 89970,0 \text{ м}^2 = 0,19$$

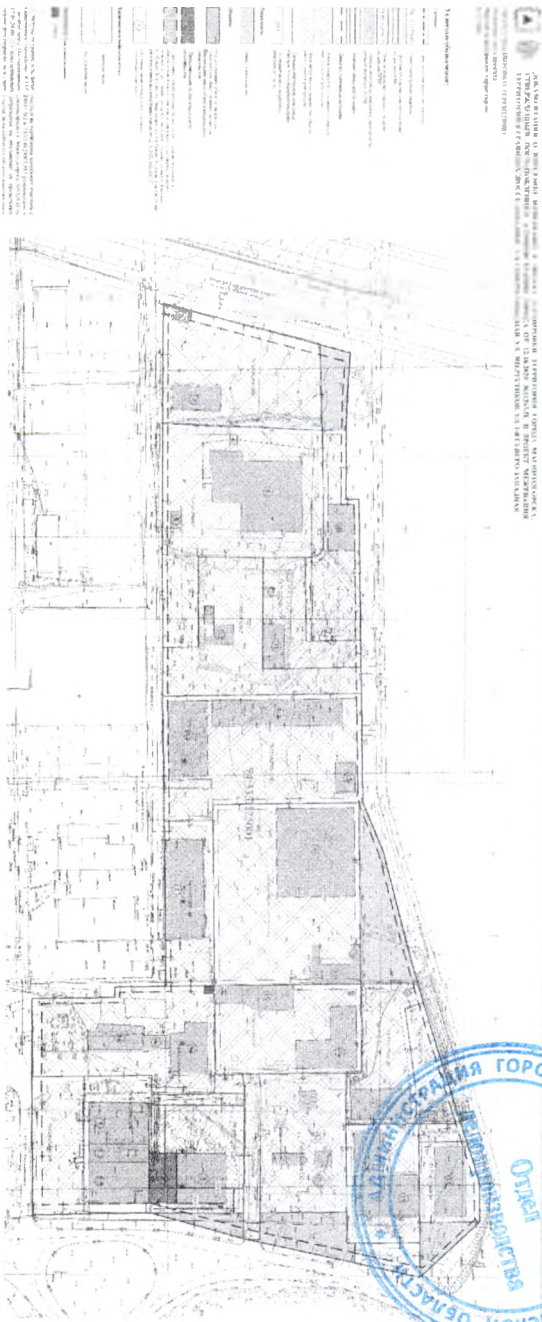
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Территорию проектирования планируется осваивать в один этап инвестиционного развития: Строительство нежилых объектов (на плане номер 10, 13.2, 14.1, 15.1).

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).

Приложение №3
к постановлению администрации
г. Москвы от 19.02.2015 № 6134-ПД



100% TRAMP ® 100% Polypropylene		100% TRAMP ® 100% Polypropylene	100% TRAMP ® 100% Polypropylene
100% TRAMP ® 100% Polypropylene	100% TRAMP ® 100% Polypropylene	100% TRAMP ® 100% Polypropylene	100% TRAMP ® 100% Polypropylene

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации:

Постановление администрации г. Магнитогорска №5361-П от 03.06.2024г. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 12.10.2020 №11263-П, и проекта межевания территории в границах шоссе Западное, ул. Северо-Западная, ул. Энергетиков, ул. 1-я Северо-Западная».

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков путем раздела земельных участков и путем перераспределения земельного участка с землями неразграниченной 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: 89970 кв.м.

Межевание территории предусматривается в I этап:

Общее количество образуемых земельных участков – 3.

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 – 8,9970 га		
№	X	Y
1	414065.85	1359896.62
2	414067.12	1359973.61
3	414068.77	1360073.59
4	414037.20	1360074.12
5	414037.25	1360080.35
6	413985.88	1360081.19
7	413985.89	1360128.97
8	413986.77	1360212.84
9	414018.35	1360211.75
10	414059.94	1360210.99
11	414117.34	1360226.39
12	414119.90	1360226.93
13	414186.15	1360240.64
14	414226.12	1360249.16
15	414262.11	1360215.03
16	414261.70	1360189.95
17	414256.28	1360173.55
18	414253.90	1360166.36
19	414250.35	1360155.61

20	414247.46	1360146.84
21	414231.71	1360097.89
22	414223.73	1360071.04
23	414216.59	1360047.04
24	414202.12	1359991.60
25	414189.36	1359961.59
26	414188.22	1359894.53
27	414187.94	1359878.24
28	414187.66	1359861.77
29	414186.36	1359775.18
30	414178.22	1359775.31
31	414178.54	1359732.21
32	414178.65	1359716.61
33	414180.62	1359684.21
34	414065.42	1359654.01
35	414065.34	1359728.22
36	414065.54	1359808.62
37	414065.80	1359866.61

Система координат – МСК-74.

Проектируемая территория расположена в северо-западной части города в пределах кадастрового квартала: 74:33:0125001.

Территория проектирования попадает в следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 74:00-6.748 (Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);
- 74:00-6.747 (Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);
- 74:00-6.749 (Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);
- 74:00-6.750 (Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе).

Площадь территории в границах проектирования составляет **8,9970 га.**

В соответствии с картой функционального зонирования г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в Ленинском районе г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в территориальных зонах И-3 (Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах) и ПК-4 (Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов).

Границами проектируемой территории являются:

- с востока – ш. Дачное, ул. Энергетиков;
- с запада – ш. Западное;
- с севера – ул. Северо-Западная;
- с юга – ул. 1-я Северо-Западная.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Образование земельных участков.

1 этап.

ЗУ1: Перераспределение земельных участков 74:33:0125001:333 и 74:33:0125001:875 с целью исключения чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) с видом разрешенного использования Деловое управление (4.1). Доступ к земельному участку осуществляется через участок с кадастровым номером 74:33:0125001:98 с видом разрешенного использования Улично-дорожная сеть (12.0.1).

ЗУ2: Перераспределение земельных участков 74:33:0125001:333 и 74:33:0125001:875 с целью исключения чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) с видом разрешенного использования Предоставление коммунальных услуг (3.1.1). Доступ к земельному участку осуществляется через участок с кадастровым номером 74:33:0125001:98 с видом разрешенного использования Улично-дорожная сеть (12.0.1).

ЗУ3: Перераспределение земельного участка 74:33:0125001:393 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) с видом разрешенного использования Деловое управление (4.1). Доступ к земельному участку осуществляется через участок с кадастровым номером 74:33:0125001:98 с видом разрешенного использования Улично-дорожная сеть (12.0.1).

2 этап.

ЗУ1/1: Объединение ЗУ1 и ЗУ3 после приобретения в собственность ЗУ1 (ЗК РФ Статья 39.27 п.1 п/п 3; ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2) с видом разрешенного использования Деловое управление (4.1). Доступ к земельному участку осуществляется через участок с кадастровым номером 74:33:0125001:98 с видом разрешенного использования Улично-дорожная сеть (12.0.1).

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 ЕИРП, кв.м	Возможные способы образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Образуемая площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования
Этап 1						
ЗУ1	74:33:0125001:333 74:33:0125001:875	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	2444,0 817,0	Перераспределение земельных участков 74:33:0125001:333 и 74:33:0125001:875 с целью исключения чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2)	2865,0	Деловое управление (4.1)
ЗУ2					396,0	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

ЗУЗ	74:33:0125001:393	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурави»	791,0	Перераспределение земельного участка 74:33:0125001:393 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения чересполосицы (ЗК РФ Статья 39.28 п.1 п/п 2)	885,0	Деловое управление (4.1)
Этап 2						
ЗУ1/1	-	Челябинская область, г. Магнитогорск	-	Объединение ЗУ1 и ЗУЗ после приобретения в собственность ЗУ1	3750,0	Деловое управление (4.1)

Категория земель – земли населенных пунктов.

4. УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТОВ

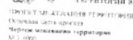
Установление сервитутов обеспечивает безвозмездное и беспрепятственное использование частей участков жилых домов для сквозных проездов и подходом к другим объектам, а также возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

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, м²
ЗУ1/1	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурави»	1-1с	369,8
ЗУ2	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурави»	2-1с	35,7
74:33:0125001:7	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул Северо-Западная, 12	7-1с	4321,6
74:33:0125001:45	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский район	45-1с	32,4
		45-2с	20,2
74:33:0125001:47	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-западная, 8\1	47-1с	629,5
		47-2с	40,4
74:33:0125001:48	Российская Федерация, Челябинская область, Магнитогорский городской округ, город Магнитогорск, улица Северо-западная, земельный участок 4/1	48-1с	22,4
		48-2с	51,2
74:33:0125001:65	Россия. Челябинская область, г. Магнитогорск, Ленинский район, ул. Северо-западная, 6	65-1с	284,3
		65-2с	133,0
		65-3с	44,7
74:33:0125001:80	Челябинская область, г Магнитогорск, ул. 1-я Северо-западная, 8/2	80-1с	270,4
74:33:0125001:90	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-Западная, 14	90-1с	216,1
		90-2с	113,4
74:33:0125001:98	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Северо-западная 1-я, д. 3	98-1с	61,5
74:33:0125001:101	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Северо-западная, 10	101-1с	363,0
		101-2с	121,1
		101-3с	462,9
		101-4с	60,2
74:33:0125001:112	Российская Федерация, Челябинская обл., город Магнитогорск, улица Северо-западная, земельный участок 4/3	112-1с	20,7
		112-2с	380,4
		112-3с	80,5
74:33:0125001:116	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский район, ул Северо-Западная	116-1с	1291,5
		116-2с	9,2
74:33:0125001:322	Челябинская область, г Магнитогорск, Ленинский район, ул Северо-Западная, 4/2	322-1с	222,1
		322-2с	26,8

74:33:0125001:332	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский район, с северной стороны ул. Северо-Западная, уч. 1	332-1с	97,2
74:33:0125001:334	Челябинская обл, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе ул. Северо-Западная, 1	334-1с	31,6
74:33:0125001:382	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский район, ул Северо-Западная	382-1с	150,0
		382-2с	467,5
74:33:0125001:383	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский район, ул Северо-Западная	383-1с	653,8
74:33:0125001:399	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе АЗС «Шурави»	399-1с	242,5
		399-2с	98,7
74:33:0125001:868	Челябинская область, г. Магнитогорск	868-1с	557,1
		868-2с	9,5
74:33:0125001:872	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск, Ленинский район, улица Северо-западная, 6	872-1с	178,7
		872-2с	5,5
74:33:0125001:895	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул Северо-западная 1-я, 3	895-1с	876,1

[illegible]

Условные обозначения:

[illegible]

1. *Journal of the American Medical Association*, 1998; 279: 1000-1005.

Downloaded from <http://ajph.org/> at University of California, San Diego on June 11, 2015

Figure 1 shows a schematic diagram of a two-dimensional lattice. It consists of a horizontal chain of squares and a vertical chain of squares attached to its center. The horizontal chain is labeled 'N' at its right end, and the vertical chain is labeled 'N' at its top end. The entire structure is labeled 'N' at the bottom right.

[illegible][illegible]