9Л-П

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.08.2024 № **8122 - П**

Об утверждении документации о внесении
изменений в проект планировки территории
города Магнитогорска, утвержденный
постановлением администрации города
от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц
Балтийская, Вересаева, Прокатная,
Приусадебная

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 26.09.2023 №10178-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Балтийская, Вересаева, Прокатная, Приусадебная», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 28.09.2023 №109, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Балтийская, Вересаева, Прокатная, Приусадебная, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 05.07.2024 №72, с учетом протокола общественных обсуждений от 02.08.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 02.08.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 02.08.2024 №84, 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, в границах улиц Балтийская, Вересаева, Прокатная, Приусадебная, шифр: Г-1272.11.23,

Вр-1892694

выполненную ООО «Главпроект», в составе:

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

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

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

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 постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска С.Н. Бердников

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ - 2, ПУ, СВСиМП, Мачулянской Е.Л., ООО «Главпроект»

ар

Приложение № 1
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 09.08.2024 № 8122-П

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

1. Основание для проектирования

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П в границах улиц Балтийская, Вересаева, Прокатная, Приусадебная разработана на основании следующих документов и материалов: Постановление администрации города №10178-П от 26.09.2023г «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Балтийская, Вересаева, Прокатная, Приусадебная»

Заказчик проекта – Мачулянская Е.Л.

Площадь территории в границах проектирования – 44370 м^2.

Топогеодезическая съемка (М 1:500) территории выдана администрацией города письмом №УАиГ-02/7852 от 14.12.2023г.

2. Цели и задачи проекта

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Основные цели проекта планировки территории:

- Выделение элементов планировочной структуры
- Установление границ территорий общего пользования
- Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.
- Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Определение предельных параметров застройки

Основные задачи проекта планировки территории:

- Приведение территории в соответствие с градостроительными регламентами
- Изменение и установление красных линий
- Определение плотности и параметров застройки территории (в пределах, установленных градостроительными регламентами)
- Определение характеристик объектов капитального строительства
- Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой
- Образование земельных участков ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3 в условных границах (ЗУ2 и ЗУ3 формируются в границах земельного участка 74:33:1340003:1375).
- Размещение объектов капитального строительства: индивидуальные жилые дома на земельных участках 74:33:1340002:1385, 74:33:1340003:383, 74:33:1340002:1466, 74:33:1340002:1467, 74:33:1340002:3, 74:33:1340002:1459, 74:33:1340002:1460, 74:33:1340002:1435, 74:33:1340002:1436, 74:33:0000000:96, 74:33:1340003:160, 74:33:1340003:1364, 74:33:1340003:1365, 74:33:1340003:1368, 74:33:1340003:1370, 74:33:0000000:56 (единое землепользование), ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3.

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Орджоникидзевскому району.

Площадь территории в границах проекта планировки: 44370 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 38 земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, 1 участок в условных границах. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:1341001, 74:33:1340002, 74:33:1340003.

Земельные участки, стоящие на кадастровом учете: 74:33:1340002:1011, 74:33:1340002:279, 74:33:1340002:292, 74:33:1340002:1010, 74:33:1340002:1385, 74:33:1340002:53, 74:33:1331001:179, 74:33:0000000:197, 74:33:1340003:238, 74:33:1340003:383, 74:33:1340002:1466, 74:33:1340002:1467, 74:33:1340002:262, 74:33:1340002:909, 74:33:1340002:3, 74:33:1340002:1459, 74:33:1340002:1460, 74:33:1340002:908, 74:33:1340002:1435, 74:33:1340002:1436, 74:33:0000000:96, 74:33:1340003:909, 74:33:1340003:1295, 74:33:1340003:1294, 74:33:1340003:908, 74:33:1340003:160, 74:33:1340003:1364, 74:33:1340003:1365, 74:33:1340003:1368, 74:33:1340003:1369, 74:33:1340003:1370, 74:33:0000000:56 – единое землепользование (74:33:1340002:260,74:33:1340003:379, 74:33:1340003:380), 74:33:0000000:57 – единое землепользование (74:33:1340002:261, 74:33:1340003:381, 74:33:1340003:382), 74:33:1340003:1375.

В настоящее время территория проектирования частично застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»). Территория проектирования расположена в зоне Ж-4.

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

- с востока – улицей местного значения — ул. Прокатная;
- с севера – улицей местного значения — ул. Балтийская,
- с северо-востока – улицей местного значения – ул. Вересаева
- с юго-запада – улицей местного значения — ул. Приусадебная;

Улица Прокатная классифицируется как улица местного значения, проходит с севера на юг и пересекается в границах проектирования с улицами Вересаева и Приусадебная.

Улица Мирная классифицируется как улица местного значения, проходит с севера на юг и пересекается в границах проектирования с улицами Вересаева и Приусадебная.

Улица Балтийская классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-востока на юго-запад и пересекается в границах проектирования с улицами Вересаева и Увельская.

Улица Вересаева классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-запада на юго-восток и пересекается в границах проектирования с улицами Балтийская, Мирная, Прокатная.

Улица Приусадебная классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-запада на юго-восток и пересекается в границах проектирования с улицами Увельская, Мирная, Прокатная.

Рельеф территории имеет уклон с северо-запада на юго-восток и частично с юго-востока на северо-запад.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Магнитная, ул. Полевая и в районе пересечения ул. Чкалова и пр. Пушкина.

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	**Наименование территориальных зон**
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки

4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

В рамках подготовки документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П в границах улиц Балтийская, Вересаева, Прокатная, Приусадебная, проектное предложение заключается в изменении и установлении красных линий и линий регулирования застройки в границах проектирования с учетом существующей застройки.

Красные линии изменяются вдоль улиц Вересаева, Прокатная, Мирная, формируется профиль ул. Приусадебная.

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3м вдоль Балтийская, Вересаева, Прокатная, Мирная, Приусадебная и не менее 6 м вдоль ул. Увельская в северо-западной части территории проектирования. В соответствии с проектом, ранее утвержденным постановлением администрации №13435-П от 27.11.2020, отступ линии регулирования застройки от красных линий составляет 0 м вдоль части ул. Вересаева и вдоль западной стороны ул. Мирная. Также отступ сокращен до 0 м в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:1340002:262 в связи с существующей застройкой.

5. Организация транспортного обслуживания

В проекте предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Таблица 2.6.1 - Классификация улиц и проездов

№	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Приусадебная	Улица местного значения	18,0 – 20,0
2	ул. Балтийская	Улица местного значения	15,0
3	ул. Вересаева	Улица местного значения	14,0 – 17,4
4	ул. Мирная	Улица местного значения	14,0 – 15,7
5	ул. Прокатная	Улица местного значения	13,0

Улицы местного значения:

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Магнитная, ул. Полевая и в районе пересечения ул. Чкалова и пр. Пушкина.

В условиях сложившейся капитальной застройки, не позволяющей организовать необходимые треугольники видимости, безопасное движение транспорта и пешеходов обеспечивается средствами регулирования и специального технического оборудования.

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

Стоянки автомобилей

Проектом не предусматривается организация стоянок автомобилей. Для каждого индивидуального жилого дома предусмотрены парковочные места на территории земельных участков.

Пешеходные переходы

Пешеходные переходы должны быть оборудованы дорожными знаками, разметкой. Между линиями разметки 1.14.1 и 1.14.2 допускается окрашивать покрытие проезжей части краской для дорожной разметки желтого цвета или устраивать желтое покрытие противоскольжения.

6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорска.

Таблица 6.1. Существующие объекты и их основные технико-экономические показатели

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м^2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Фактическая	Максимальная	
74:33:1340002:1011 [8]	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1 [8]	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1118	2	202	223,6	С
74:33:1340002:279 [8]	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1009 [8]	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	854	2	77,3	170,8	С
74:33:1340002:292	в целях завершения строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:982	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	855	2	118	171	С
74:33:1340002:1010	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1419	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	868	1	71,2	173,6	С
74:33:1340002:1385	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	818	1-3	-	163,6	П
74:33:1340002:53	для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:996	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1080,18	2	146,2	216,04	С
74:33:1331001:179	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1012	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	994	2	126,8	198,8	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м^2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Фактическая	Максимальная	
74:33:0000000:197	для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1373	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	869	2	106,9	173,8	С
74:33:1340003:238	для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:565	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	875,26	1	87,3	175,05	С
74:33:1340003:383	для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	8	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	903,88	1-3	-	180,78	П
74:33:0000000:56 (74:33:1340002:260,74:33:1340003:379, 74:33:1340003:380) [7]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	22	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	600	1-3	-	120	П
74:33:0000000:57 (74:33:1340002:261, 74:33:1340003:381, 74:33:1340003:382) [1] [7]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	-	-	327,83	- -	-	-	-
74:33:1340002:1466	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	500	1-3	-	100	П

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, $м^2$	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Фактическая	Максимальная	
74:33:1340002:1467	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	537	1-3	-	107,4	П
74:33:1340002:262 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:918	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	902	3	201	180,4	С
74:33:1340002:909 [8]	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1468 [8]	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	888	1	139,8	177,6	С
74:33:1340002:3	Под жилую застройку Индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	9	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	882,69	1-3	-	176,54	П
74:33:1340002:1459 [9] [10]	Под жилую застройку Индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	10	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	439	1-3	-	87,8	П
74:33:1340002:1460 [9] [10]	Под жилую застройку Индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	11	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	439	1-3	-	87,8	П
74:33:1340002:908 [8]	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1469 [8]	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1000	1	81,6	200	С
74:33:1340002:1435 [9] [10]	для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	13	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	531	1-3	-	106,2	П

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м^2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Фактическая	Максимальная	
74:33:1340002:1436	для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	14	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	584	1-3		116,8	П
74:33:0000000:96	**Для строительства индивидуального жилого дома**	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	15	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	600	1-3	-	120	П
74:33:1340003:909 [2]	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1325	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	900	3	228,3	180	С
74:33:1340003:1295	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1312	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	501	1	88,6	100,2	С
74:33:1340003:1294	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1311	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	500	1	88,5	100	С
74:33:1340003:908	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1310	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	897	2	90	179,4	С
74:33:1340003:160	для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	21	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	917,54	1-3	-	183,5	П

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м^2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Фактическая	Максимальная	
74:33:1340003:1364 [9] [10]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	16	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	458	1-3	-	91,6	П
74:33:1340003:1365 [9] [10]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	17	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	457	1-3	-	91,4	П
74:33:1340003:1368 [9] [10]	для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	18	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	523	1-3	-	104,6	П
74:33:1340003:1369	для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1371	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	460	1	90,3	92	С
74:33:1340003:1370	для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	20	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	503	1-3	-	100,6	П
ЗУ1 [6]	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	873	1-3	-	174,6	П
ЗУ2 (в границах 74:33:1340003:1375) [6]	для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	7	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	536	1-3	-	107,2	П
ЗУ3 (в границах 74:33:1340003:1375) [6]	для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	23	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	557	1-3	-	111,4	П

Примечания:

1. Проектом не предусматривается размещение объектов капитального строи-

тельства на данных участках;

2. Необходимо получить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на данных участках в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ. В соответствии с ч.8 ст. 36 ГрК РФ, земельные участки или ОКС, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, если использование таких объектов не опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.

4. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:1340002, 74:33:1340003, 74:33:1341001

5. Для объектов в территориальной зоне Ж-4 максимальный процент застройки в границах участка – 20% (для блокированной жилой застройки – 40%), озеленение территории – не менее 15%, коэффициент плотности застройки - 0,4.

6. Для земельных участков с неуточненными границами или сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, уточнение границ земельных участков выполняется путем подготовки проекта межевания территории или собственником земельного участка самостоятельно.

7. Земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:1340002:260, 74:33:1340003:379, 74:33:1340003:380 входят в единое землепользование - 74:33:0000000:56, участки с кадастровыми номерами 74:33:1340002:261, 74:33:1340003:381, 74:33:1340003:382 в единое землепользование 74:33:0000000:57.

8. ОКС на данных земельных участках являются объектами незавершенного строительства.

9. Проектом предусматривается расширение границ зон планируемого размещения ОКС для земельных участков с кадастровыми номерами :1459, :1460, :1435, :1364, :1365, :1368 в связи с конфигурацией земельных участков, неблагоприятной для застройки, в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ.

10. При расширении границ зон допустимого размещения ОКС, учитывать требования табл. 1 п. 4.3 СП 4.13130.2013. В соответствии с п. 4.13 СП 4.13130.2013 возведение домов и хоз. построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). При блокировании жилых домов соседних участков следует учитывать требования, предъявляемые к устройству противопожарных преград между жилыми блоками зданий класса Ф1.4.

11. Площадь застройки объектов, границы которых отсутствуют в ЕГРН, определена по топосъемке.

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, кв.м	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	44370	100
2	Площадь застройки	4286	9,66
3	Площадь покрытий	6120	13,79
4	Площадь озеленения	33964	76,55
5	Коэффициент застройки [1]	0,1	-
6	Коэффициент плотности застройки [2]	0,18	-

Примечания:

1. Расчет коэффициента застройки ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображёнными в таблице 2.3.1 (для проектируемых объектов).

2. Расчет коэффициента плотности застройки ведется по усредненным показателям в 2 этажа при максимальной застройке территории (для проектируемых объектов).

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

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

7. Инженерное оборудование, сети и системы

Проект планировки территории разработан с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий.

Сети водоснабжения и водоотведения

Водопровод

На территории проектирования расположена сеть поливного водопровода. В границах проектирования отсутствуют действующие сети пожарно-питьевого водопровода. Размещение новых сетей проектом не предусмотрено.

Проектом не предусматривается подключение проектируемых объектов капитального строительства к сетям водоснабжения. Водоснабжение планируется осуществлять из скважин.

Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Канализация

В границах территории проектирования отсутствуют действующие сети водоотведения.

Проектом предусматривается организация водоотведения для проектируемых объектов капитального строительства в герметизированные выгребы.

Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

На территории проектирования расположены действующие и ранее запроектированные сети газоснабжения (проект ВП.202-2023-ГСН, выполненный ООО Производственно-коммерческое предприятие «ВАТАН плюс»).

Проектом предусматривается подключение объектов капитального строительства к сетям газоснабжения в соответствии с техническими условиями, выданными МУП «Магнитогорские газовые сети», письмом №МГС-264/2024 от 01.03.2024г.

Охранная зона от сети газопровода низкого давления составляет 2 м в обе стороны.

Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети: ВЛ-110кВ, ВЛ-0,4кВ, КЛ-0,4кВ. Проектом предусматривается подключение проектируемых объектов капитального строительства (ОКС № 2,8,9,12,15,16,17,18,21) и существующих объектов капитального строительства (ОКС №19) от действующей сети ВЛ-0,4 кВ в соответствии с техническими условиями № 03/0345 от 26.01.2024 г, выданными АО «Горэлектросеть».

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от ВЛ 110кВ - 20 м в обе стороны. Охранная зона от КЛ-0,4кВ составляет 1 м в обе стороны.

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Тепловые сети

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

Сети связи

В границах проектирования отсутствуют действующие сети связи. Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

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

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	**Территория**			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м	44370	44370
	В том числе территории:			
1.1.1	Жилых зон из них:		25548,28	25548,28
	Многоэтажная застройка		-	-
	4-5 этажная застройка		-	-
	Малоэтажная застройка		25548,28	25548,28
	В том числе:			
	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками		25548,28	25548,28
	Блокированная жилая застройка		-	-
1.1.2	Рекреационных зон	-"-	-	-
1.1.3	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	-	-
1.1.4	Производственных зон	кв.м	-	-
1.1.5	Иных зон из них:	-"-	18821,72	18821,72
	Деловой и производственной активности		-	-
	Торговые, торгово-развлекательные		-	-
	Территорий общего пользования		18821,72	18821,72
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	кв. м	-	-
	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта		-	-
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	кв.м	18821,72	18821,72
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"-	16094,72	12701,72
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	-"-	2727	6120
	прочие территории общего пользования	-"-	-	-
1.4	Коэффициент плотности застройки		факт./норма	проект./норма
	Ж-4(зона индивидуальной жилой застройки)		0,07/0,4	0,18/0,4
2	**Население**			
2.1	Численность населения	чел.	48	95
2.2	Плотность населения	чел./га	1,08	2,14
3	**Жилищный фонд**			
3.1	Общая площадь жилых домов	кв.м. общей площади квартир	2953,6	7913,9
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв.м	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	-"-	-	-
	В том числе:			
	частной собственности	-"-	-	-
	государственной и муниципальной собственности	-"-	-	-
	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:	-"-	-	-
	по техническому состоянию	-"-	-	-
	по реконструкции	-"-	-	-
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	-"-	-	-
3.5	Новое жилищное строительство и увеличение пло-	кв.м. общей пло-	-	4960,3

	щади при реконструкции – всего	щади квартир		
	В том числе:			
	Малоэтажное	-"-	-	4960,3
	Из них:	-"-	-	-
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	-"-	-	-
	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-"-	-	4960,3
	многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	-"-	-	-
	4 - 5 этажное	-"-	-	-
	многоэтажное	-"-	-	-
4	**Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения**			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	-"-	-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
4.4	Аптеки/10 тыс. чел.	объектов	-	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в сутки на 1 ребенка	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего В том числе:			
	Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые комплексы, розничные рынки/1000 чел.	кв. м	-	-
	предприятие общественного питания/1000 чел.	1 посадочное место	-	-
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	кв. м	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел. Из них:		-	-
	Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания (Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий на 15 единовременных посетителей с ограничением по времени работы) / 1000 чел	кв. м общей площади	-	-
	Территория плоскостных спортивных учреждений/1000 чел	тыс. кв. м	-	-
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства/20 тыс. жителей	объект	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	-	-
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	Соответствующие единицы	-	-
5	**Транспортная инфраструктура**			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	640	970
	В том числе:			
	Магистральные дороги из них:			

	скоростного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	Магистральные улицы из них:			
	общегородского значения:	-"-	-	-
	непрерывного движения	м	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	районного значения	-"-	-	-
	Улицы и проезды местного значения	м	640	970
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта В том числе:	км	-	-
	трамвай	-"-	-	-
	троллейбус		-	-
	автобус	-"-	-	-
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	-"-	-	-
6	**Инженерное оборудование и благоустройство территории**			
6.1	Водопотребление - всего	м3/сут	-	-
6.2	Водоотведение	-"-	-	-
6.3	Электропотребление	кВт·ч	80	175
6.4	Расход газа	м3/час	35	175
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	-	-
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	25	51,98
6.7	В том числе утилизируемых	-"-		
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га		
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы		
7	**Охрана окружающей среды**			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв.м	39543,9	33964,0
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК		
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га		
8	**Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта**			
8.1	Всего	млн. руб		
8.2	В том числе:			
	жилищное строительство	-"-		
	социальная инфраструктура	-"-		
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	-"-		
	инженерное оборудование и благоустройство территории	-"-		
	прочие	-"-		
	Удельные затраты:			
	на 1 жителя	тыс. руб		
	на 1 м^2 общей площади квартир жилых домов нового строительства	-"-		
	на 1 га территории	-"-		

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 09.08.2024 № 8122-П

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П в границах улиц Балтийская, Вересаева, Прокатная, Приусадебная разработана ООО «Главпроект». Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №9895 от 19.08.2013г.

Основания для проектирования: Постановление администрации города №10178-П от 26.09.2023г «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Балтийская, Вересаева, Прокатная, Приусадебная»

Заказчик проекта – Мачулянская Е.Л.

Площадь территории в границах проектирования – 44370 м^2.

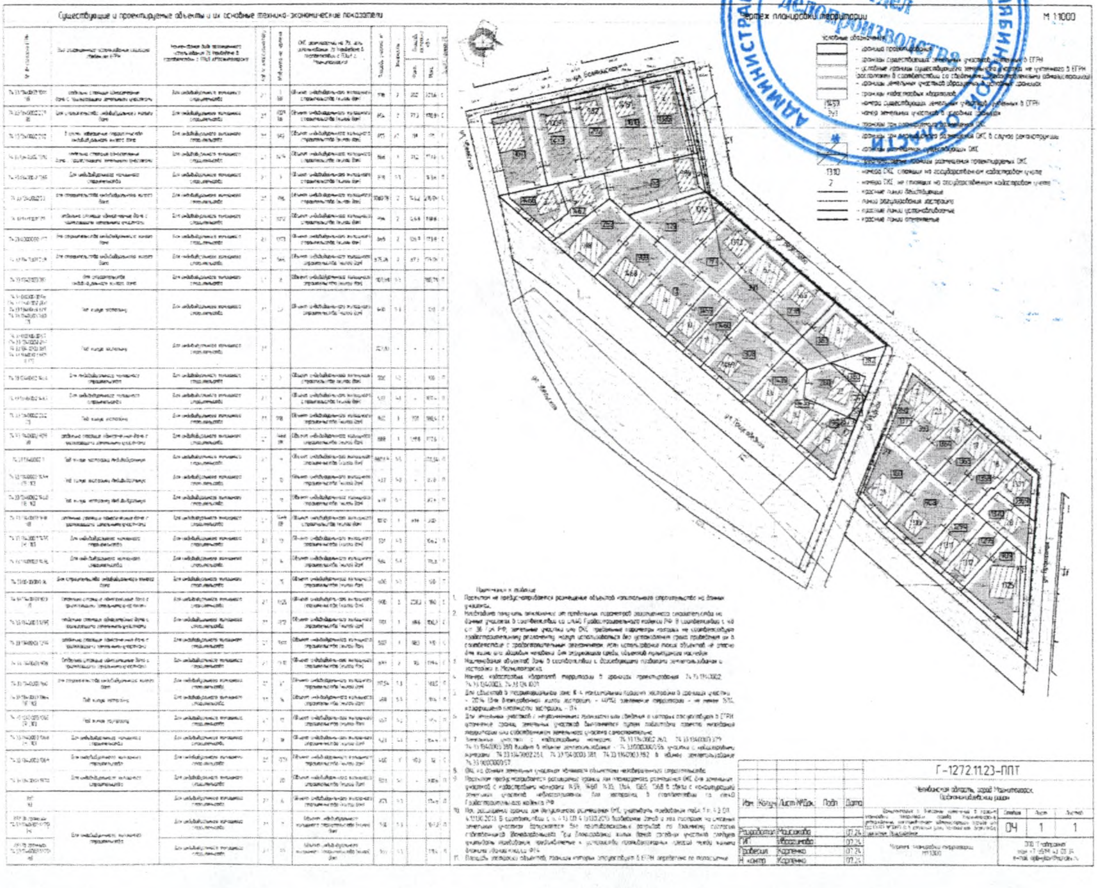
Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры и определения границ зон планируемого размещения объектов в соответствии с 42 ст. ГРК РФ п.1. Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Очередность планируемого развития территории – 1 этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение вертикальной планировки, строительство объектов капитального строительства, строительство инженерных сетей, проезжих частей.
2. Благоустройство и озеленение территории.

Приложение № 3
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 19.08.2024 № 8122-П


Существующие и проектируемые объекты и их основные технико-экономические показатели
Чертеж планировки территории
М 1:1000
Условные обозначения
Примечания к таблице
Г-1272.11.23-ППТ
Челябинская область, город Магнитогорск
Изм.
Кол.уч.
Лист
№Док.
Подп.
Дата
Разработал
Мансурова
07.24
ГИП
07.24
Проверил
Карпенко
07.24
Н.контр.
Карпенко
07.24
Стадия
Лист
Листов
04
1
1