



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

25.03.2022

3018 - П

№ _____

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Проселочная, Бахметьева

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением администрации города от 14.01.2021 №162-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Проселочная, Бахметьева», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 16.01.2021 №3, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки и проекту межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Проселочная, Бахметьева, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 28.01.2022 №9, с учетом протокола общественных обсуждений от 04.03.2022 и заключения о результатах общественных обсуждений от 04.03.2022, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 04.03.2022 №23, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Проселочная, Бахметьева, шифр: 2021-31-П, выполненные ООО «Бим Проект», в составе:

- 1) Положение о характеристиках планируемого развития территории согласно приложению №1 к настоящему постановлению;
- 2) Положения об очередности планируемого развития территории согласно приложению №2 к настоящему постановлению;
- 3) чертеж планировки территории М 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;
- 4) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №4 к настоящему постановлению;

Вр-1231203

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

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Зайцев А.С.) разместить утвержденные проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Проселочная, Бахметьева, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Беличенко О.С.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня утверждения проекта;

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

4. Контроль исполнения постановления возложить на заместителя главы города Курсевич М.В.

Глава города



С.Н. Бердников



ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Общие положения

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 03.07.2016) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территории общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Данным Проектом предлагается изменение части границ красных линий с целью упорядочения застройки, исключения пересечения с земельными участками, а также соблюдения градостроительных регламентов.

Таблица №1

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№	X	Y	№	X	Y
1	417951.37	1369269.52	12	417867.72	1369441.60
2	417972.04	1369277.03	13	417875.97	1369467.81
3	418184.42	1369439.85	14	417914.05	1369491.25
4	418133.40	1369473.33	15	417945.03	1369505.37
5	418105.08	1369486.93	16	417977.74	1369514.84
6	418075.07	1369496.26	17	418011.48	1369519.45
7	418044.03	1369501.13	18	418045.53	1369519.12
8	418012.61	1369501.44	19	418079.16	1369513.84
9	417981.48	1369497.18	20	418111.68	1369503.72
10	417951.30	1369488.45	21	418142.38	1369488.99
11	417922.53	1369475.33	22	418170.61	1369469.96
			23	418235.34	1369489.84

Согласно правилам землепользования и застройки, г. Магнитогорска минимальный отступ от красной линии улицы местного значения в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 3 м. От магистральных улиц районного значения 6 м.

Таблица №2

Перечень координат характерных точек устанавливаемых отступов от красных линий

№	X	Y	№	X	Y
1	417869.14	1369438.96	8	418103.98	1369484.13
2	417923.95	1369472.68	9	418131.93	1369470.72
3	417952.35	1369485.63	10	418182.26	1369437.68
4	417982.11	1369494.24	11	418209.58	1369396.71
5	418012.80	1369498.44	12	417970.90	1369279.23
6	418043.78	1369498.13	13	417969.21	1369282.38
7	418074.39	1369493.33	14	417950.16	1369475.47
			15	417912.64	1369493.90

16	417943.99	1369508.19
17	417977.12	1369517.78
18	418011.29	1369522.46
19	418045.77	1369522.11
20	418079.85	1369516.77

21	418112.78	1369506.52
22	418143.87	1369491.60
23	418171.10	1369473.25
24	418234.46	1369492.71

Параметры планируемого строительства

Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

1. Характеристика современного использования территории

Территория проекта планировки расположена в границах ул. Бахметьева и ул. Проселочная в Ленинском районе города Магнитогорск.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 8,94 га. Характеристика современного использования территории – зона застройки объектами жилого и гаражного назначения, зона естественного ландшафта, на территории проходят сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, сети связи, асфальтобетонные и грунтовые проезды.

Существующее использование территории сформировано на основании сведений о предоставленных земельных участках, с учетом их использования, границ и сведений документов территориального планирования.

В соответствии с ПЗЗ, на участке проектирования расположены следующие территориальные зоны:

- Ж-2 - зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки;
- Ж-3 - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки;
- ПК-2 – зона производственно-коммунальных объектов I – II классов.

2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов жилого назначения.

3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

Проектом на территории проектирования предложено разместить следующие объекты общественно-делового назначения:

Таблица №3

	Объект торговли	Административное здание организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Предприятие бытового обслуживания населения
№ по эксп.	1	2	3
Этажность	1		
Пл. застройки, кв. м	393	400	729

Мощность	155 кв. м торг. площади	6 офисов	385 кв. м полезной площади
Коэффициент плотности застройки	0,4	0,26	0,37
Кадастровый / условный номер земельного участка	74:33:1109001:1780	:3У5	:3У4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%		

Площадь озеленения общего пользования в границах проектирования составляет 48663 кв. м, что составляет 54% от площади проектирования.

5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов иного назначения.

6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки территории расположены действующие объекты коммунальной инфраструктуры, а именно:

- сети электроснабжения;
- сети водоснабжения;
- сети водоотведения;
- сети теплоснабжения;
- сети газоснабжения;
- сети связи.

Для обслуживания проектируемых объектов капитального строительства Проектом предусмотрено размещение сетей водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения и электроснабжения. Трассировки проектируемых коммуникаций отображена ориентировочно согласно действующим нормативам и подлежит уточнению на дальнейших стадиях проектирования.

Марку и сечение инженерных сетей для обслуживания проектируемых объектов капитального строительства необходимо определить после уточнения всех нагрузок. Трассировка, место подключения, диаметры, используемые материалы, расчетные объемы и показатели потребления подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования. Укрупненный расчет необходимых нагрузок представлен в Томе 2 Раздел 2.

До выполнения демонтажных работ по объектам капитального строительства вдоль улицы Проселочная подлежащих сносу необходимо выполнить вынос сетей газоснабжения. Сети частично должны быть демонтированы или заглушены, а также часть сети необходимо перенести. Сети газоснабжения отражены на листе - Схема размещения инженерных сетей М1:1000. Вновь проектируемые и существующие сети газоснабжения расположены на высоте 4,5 метра над проездами и проходами.

Существующие подземные сети электроснабжения, проходящие вдоль парковки по ул. Бахметьева дом 14 являются сохраняемыми и попадают в зону проектируемой парковки. В процессе производства работ до устройства парковки необходимо выполнить мероприятия по защите кабельной линии электроснабжения путем устройства защитной обоймы (кабель-канал, защитная усиленная труба и т.д.). Недопустимо выполнение работ по устройству парковочной зоны без проведения защитных мероприятий по кабельной сети.

7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов,

включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В проекте принята классификация улично-дорожной сети с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности движения транспорта на отдельных участках и положения улиц в транспортной схеме.

Улично-дорожная сеть (УДС) запроектирована согласно требованиям СП 42.133330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Характеристика проектируемой улично-дорожной сети:

Ул. Проселочная – улица местного значения:

- ширина в красных линиях: 18 м;
- расчетная скорость движения: 40 км/ч;
- ширина полосы движения: 3 м;
- число полос движения: 2;
- ширина пешеходной части тротуара: 2 м.

Проезды основные:

- расчетная скорость движения: 40 км/ч;
- ширина полосы движения: 3 м;
- число полос движения: 2;
- ширина пешеходной части тротуара: 1,5 - 2 м.

Проезды второстепенные:

- расчетная скорость движения: 30 км/ч;
- ширина полосы движения: 3,5 м;
- число полос движения: 1;
- ширина пешеходной части тротуара: 1,5 - 2 м.

Проектом предусмотрено создание открытых автопарковок для временного хранения автомобилей общей вместимостью 124 машино-мест, 55 из которых предназначены для обслуживания проектируемых объектов общественно-делового назначения.

8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки территории не планируется строительство объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов федерального значения.

10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов

* регионального значения.

11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения.

Таблица №4
Баланс территории

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Существующее положение	Расчетный срок
1	Площадь территории проектирования	га	8,94	
2	Площадь жилой застройки	га	0,42	0,36
3	Площадь общественно-деловой застройки	га	0,14	0,28
4	Площадь застройки социального назначения	га	0,08	0,08
5	Площадь озеленения	га	6,22	5,65
6	Площадь улично-дорожной сети	га	1,88	2,38
7	Площадь гаражной и инженерной застройки	га	0,20	0,19

Таблица №5
Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Существующее положение	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория в границах проекта планировки	га	8,94	
1.2	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, в т.ч.:	га	-	0,45
	зона планируемого размещения объекта торговли	га	-	0,10
	зона планируемого размещения административного здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	га	-	0,15
	зона планируемого размещения предприятия бытового обслуживания населения	га	-	0,20
2	Транспортная инфраструктура			
2.1	Улицы в жилой застройке	м	690	790
2.2	Проезды	м	585	635
2.3	Открытые парковочные места – всего машино-мест		-	124
3	Инженерная инфраструктура проектируемых зданий			
3.1	Тепловодоснабжение			
	Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды	л/сут	-	1260
	Расход тепла на отопление	ккал/сутки	-	17948,78
3.2	Водоотведение			
	Объем хозяйственно-бытовых стоков	л/сут	-	1260
3.3	Электроснабжение			
	Электрическая нагрузка потребителей	кВт	-	244,96
3.4	Газоснабжение			
	Максимальная нагрузка	м3/час		20
4	Благоустройство территории			
	Озеленение общего пользования	га	5,06	4,87

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории
1-я очередь	
1 этап	Проведение кадастровых работ (формирование земельных участков с постановкой на государственный кадастровый учет)
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения
2-я очередь	
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖВЕДЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Таблица №1

Перечень и сведения об образуемых земельных участках.

№ земельного участка	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования ЗУ	Площадь участка, м ²	Категория земель
:ЗУ1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	6562	Земли населенных пунктов
:ЗУ2	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	8395	
:ЗУ3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:1109001:3 и земель, государственная собственность на которые не разграничена с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.	6087	
:ЗУ4	Коммунальное обслуживание (3.1)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	1894	
:ЗУ5	Бытовое обслуживание (3.3)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	1467	
:ЗУ6	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	1335	
:ЗУ7	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	943	
:ЗУ8	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	1300	
:ЗУ9	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	1052	
:ЗУ10	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	3118	
:ЗУ11	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	3655	
:ЗУ12	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	687	
:ЗУ13	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	2734	

:ЗУ14	Земельные участки (территории) пользования (12.0)	общего назначения	Этап 2. Изменение вида разрешенного использования земельного участка с условным номером :ЗУ6 в связи с невозможностью размещения объектов жилого назначения в районе объектов производственного назначения	1335
:ЗУ15	Земельные участки (территории) пользования (12.0)	общего назначения	Этап 2. Изменение вида разрешенного использования земельного участка с условным номером :ЗУ8 в связи с невозможностью размещения объектов жилого назначения в районе объектов производственного назначения	1300
:ЗУ16	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	сеть	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	259

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Земельный участок :ЗУ13 площадью 2734 м² проектом межевания территории отнесен к территориям общего пользования.

Земельный участок :ЗУ14 площадью 1335 м² проектом межевания территории отнесен к территориям общего пользования.

Земельный участок :ЗУ15 площадью 1300 м² проектом межевания территории отнесен к территориям общего пользования.

Земельный участок :ЗУ16 площадью 259 м² проектом межевания территории отнесен к территориям общего пользования.

3. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Целями подготовки проекта межевания территории не является определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков. Границы подготовки проекта межевания Территории расположены вне границ земель лесного фонда.

4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Таблица №2

Каталог координат характерных точек границ проектирования Система координат МСК-74

№	X	Y			
1	417877.09	1369468.89	14	417971.82	1369580.64
2	417849.57	1369507.25	15	417998.57	1369588.50
3	417857.47	1369514.73	16	418002.25	1369587.22
4	417820.15	1369570.14	17	418018.36	1369583.47
5	417835.92	1369582.04	18	418028.02	1369555.52
6	417914.54	1369663.18	19	418043.73	1369553.55
7	417924.52	1369645.59	20	418055.29	1369531.42
8	417881.68	1369620.69	21	418076.38	1369534.74
9	417892.80	1369601.16	22	418087.94	1369537.39
10	417922.22	1369615.59	23	418093.34	1369510.45
11	417927.92	1369601.08	24	418147.32	1369523.87
12	417937.40	1369575.17	25	418155.59	1369489.66
13	417968.83	1369576.85	26	418170.61	1369469.92
			27	418235.34	1369489.84

28	418273.72	1369390.95
29	417976.85	1369249.21
30	417953.35	1369238.29
31	417945.40	1369257.94
32	417953.27	1369261.29

33	417943.36	1369305.42
34	417917.73	1369348.83
35	417861.20	1369453.69
1	417877.09	1369468.89

5. Перечень и сведения об устанавливаемых сервитутах

Таблица №3

Ведомость устанавливаемых сервитутов

№	Назначение сервитута	Зона действия сервитута	Площадь сервитута, м ²
С-1	Размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка	Часть земельного участка с условным номером :ЗУ1	2637
С-2		Часть земельного участка с условным номером :ЗУ2	5182
С-3		Часть земельного участка с условным номером :ЗУ3	1976
С-4		Часть земельного участка с условным номером :ЗУ7	507
С-5		Часть земельного участка с кадастровым номером 74:33:1109001:2037	872
С-6		Часть земельного участка с условным номером :ЗУ9	440
С-7		Часть земельного участка с кадастровым номером 74:33:1109001:2050	174
С-8		Часть земельного участка с условным номером :ЗУ10	847
С-9		Часть земельного участка с условным номером :ЗУ11	529
С-10		Часть земельного участка с условным номером :ЗУ9	94

