



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.12.2021

№ 13403 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Советская, Галиуллина, Доменщиков, утвержденный постановлением администрации города от 09.01.2020 №64-П, в границах улиц Советская, Галиуллина, Академика Заварицкого

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 20.08.2020 №9127-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Советская, Галиуллина, Доменщиков, утвержденный постановлением администрации города от 09.01.2020 №64-П, в границах улиц Советская, Галиуллина, Академика Заварицкого», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 22.08.2020 №95, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Советская, Галиуллина, Доменщиков, утвержденным постановлением администрации города от 09.01.2020 №64-П, в границах улиц Советская, Галиуллина, Академика Заварицкого от 16.10.2021 №116, с учетом протокола общественных обсуждений от 20.11.2021 и заключения о результатах общественных обсуждений от 20.11.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 20.11.2021 №130, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Советская, Галиуллина, Доменщиков, утвержденный постановлением администрации

города от 09.01.2020 №64-П, в границах улиц Советская, Галиуллина, Академика Заварицкого, шифр: С-2305.12-20, выполненный ООО «Стройинжиниринг», 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. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Зайцев А.С.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Советская, Галиуллина, Доменчиков, утвержденный постановлением администрации города от 09.01.2020 №64-П, в границах улиц Советская, Галиуллина, Академика Заварицкого, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.):

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 настоящего постановления возложить на заместителя главы города Курсевич М.В.

Глава города



С.Н. Бердников

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

1. Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено комплексное благоустройство территории с сохранением жилых зданий, размещение проектируемых элементов благоустройства со сложившейся улично-дорожной сетью и озелененными территориями общего пользования.

Сохраняемые объекты капитального строительства относятся:

Для зоны Ж-3:

- к основным видам разрешенного использования: блокированная жилая застройка (2.3); отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком (2.1);
- к условно разрешенным видам использования: объекты предпринимательской деятельности, иные объекты связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан (4.0).

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры планируемой застройки

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

Ж-3:

1. Предельные показатели плотности застройки определены в ст.17 ПЗЗ:

Максимальный процент застройки земельного участка – 30%;

Коэффициент плотности застройки* – 0,6.

*Коэффициент плотности застройки рассчитывается на территорию квартала (в границах красных линий).

2. Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Коэффициент застройки – 0,29;

Коэффициент плотности застройки – 0,56.

Жилой фонд Население

Численность населения на расчетный срок – 112. Плотность населения – 48 чел./га.

Сохраняемый жилой фонд на расчетный срок – 0,919 тыс.м² общей площади.

Плотность застройки – 5597,0 м²/га.

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Проектом предусматривается:

- отмена действующих красных линий, в связи со сложившейся застройкой.
- установление красных линий проектируемых проездов в соответствии с чертежом красных линий и чертежом планировки территории.

1.2.1 Ширина существующей улицы местного значения ул.Академика Заварицкого в действующих красных линиях установлена. Ширина улицы в действующих красных линиях -20,0 м.

Ширина существующей магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения с трамвайными путями ул.Галиуллина (вне границ проектирования) установлена. Ширина улицы в действующих красных линиях -74,5 м.

Проектом предусматривается отмена красной линии, северо-восточная сторона действующей красной линии по ул.Академика Заварицкого и северо- западная сторона ул.Галиуллина.

Проектом предусматривается установление красной линии от ул.Академика Заварицкого до ул.Галиуллина северной стороны (жилая застройка), для размещения детской площадки (территории общего пользования).

Линии регулирования застройки принять в соответствии с правилами землепользования и застройки - 3,0 м. Линия регулирования застройки по ул.Галиуллина

(западная сторона, в границах проектирования), переменная от 6,0 до 1,0 м (по границе существующей застройки).

1.2.2 Ширина проектируемого Проезда 1 в действующих красных линиях установлена. Ширина проезда в действующих красных линиях - от 16,8 до 19,5 м вне границ проектирования.

Проектом предусматривается установление красной линии восточнее от действующей красной линии на участке протяженностью 166,7 метров (в связи со сложившейся застройкой). Устанавливаемая красная линия предусматривается на расстоянии в диапазоне 13,8 -19,3 метра от действующей красной линии. Линии регулирования застройки совпадает с устанавливаемой и действующей красной линией.

1.2.3 Ширина проектируемого Проезда 2 в действующих красных линиях установлена. Ширина проезда в действующих красных линиях - от 24,2 до 25,0 м вне границ проектирования.

Проектом предусматривается установление красной линии восточнее от действующей красной линии на участке протяженностью 3,0 метров (в связи со сложившейся застройкой). Ширина в устанавливаемых красных линиях не изменяется. Линии регулирования застройки совпадает с устанавливаемой и действующей красной линией.

1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Проектом не вносятся предложения по изменению перечня и границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

- трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ – 10 м (вне границ территории проектирования, северо-восточная часть).

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

б) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

Охранные зоны линий и сооружения связи

а) для подземных кабельных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи на 2 метра с каждой стороны.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

1) расстояние по горизонтали (в свету) от водопровода до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от самотечной канализации (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

Охранная зона транспорта

- третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск" ("Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 08.06.2020).

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

№ земельного участка согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведена в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Этажность	Площадь, м2		Существующая/проектируемая/ранее застроенная застройка
							Застройки	Общая нормируемая	
:417	Многоквартирные жилые дома блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	1	Блокированная жилая застройка	2	421,4	842,8	Сущ.
:419	Многоквартирные жилые дома блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	2	Блокированная жилая застройка	2	618,4	1236,8	Сущ.
:418	Многоквартирные жилые дома блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3	Блокированная жилая застройка	2	400,3	800,6	Сущ.
:77	Занимаемый объектом незавершенного строительства - малоэтажным индивидуальным жилым домом	Блокированная жилая застройка	2.3	4	Блокированная жилая застройка	2	382,2	764,4	Сущ.
:78	Занимаемый объектом незавершенного строительства -	Блокированная жилая застройка	2.3	5	Блокированная жилая застройка	2	570,5	1141,0	Сущ.

	малозэтажным индивидуальн ым жилым домом								
:79	Занимаемый объектом незавершенно го строительства - малозэтажным индивидуальн ым жилым домом	Блокированна я жилая застройка	2.3	6	Блокированная жилая застройка	2	418,3	836,6	Сущ.
:70	Занимаемый объектом незавершенно го строительства - малозэтажным индивидуальн ым жилым домом	Блокированна я жилая застройка	2.3	7	Блокированная жилая застройка	2	379,7	759,4	Сущ.
:71	Занимаемый объектом незавершенно го строительства - малозэтажным индивидуальн ым жилым домом	Блокированна я жилая застройка	2.3	8	Блокированная жилая застройка	2	573,8	1147,6	Сущ.
:72	Занимаемый объектом незавершенно го строительства - малозэтажным индивидуальн ым жилым домом	Блокированна я жилая застройка	2.3	9	Блокированная жилая застройка	2	381,7	763,4	Сущ.
:864	Многоквартир ные жилые дома блокированно й застройки	Блокированна я жилая застройка	2.3	10	Блокированная жилая застройка	2	302,8	605,6	Сущ.
:865	Многоквартир ные жилые дома блокированно й застройки	Блокированна я жилая застройка	2.3	11	Блокированная жилая застройка	2	221,4	442,8	Сущ.
:867	Многоквартир ные жилые дома блокированно й застройки	Блокированна я жилая застройка	2.3	12	Блокированная жилая застройка	2	224,2	448,4	Сущ.
:868	Многоквартир ные жилые дома	Блокированна я жилая застройка	2.3	13	Блокированная жилая застройка	2	222,3	444,6	Сущ.

	блокированно й застройки								
:862	Многokвapтиpные жилые дома блокиpованно й застройки	Блокпpованная жилая застройка	2.3	14	Блокпpованная жилая застройка	2	220,5	441,0	Сущ.
:863	Многokвapтиpные жилые дома блокиpованно й застройки	Блокпpованная жилая застройка	2.3	15	Блокпpованная жилая застройка	2	225,5	451,0	Сущ.
:866	Многokвapтиpные жилые дома блокиpованно й застройки	Блокпpованная жилая застройка	2.3	16	Блокпpованная жилая застройка	2	221,0	442,0	Сущ.
:861	Многokвapтиpные жилые дома блокиpованно й застройки	Блокпpованная жилая застройка	2.3	17	Блокпpованная жилая застройка	2	222,7	445,4	Сущ.
:414	Занпмааемый объектом незавершенно го строительства - малозатажным индивидуальным жилым домом	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	18	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	233,9	467,8	Сущ.
:415	Объекты предпринимательской деятельности, иные объекты связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан	Предпринимательство	4.0	19	Объекты предпринимательской деятельности, иные объекты связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан	1	380,8**	380,0	Сущ.
:62	Магазин ***	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	20	Земельные участки общего пользования (детская площадка)	-	-	-	Проект.
Итого:				20			6621,4	12861,2	

** Разрешение на строительство "Объект предпринимательской деятельности. Мастерская" №74-00232 от 30.05.2014г., собственность.

*** Проектом планировки территории предусмотрена смена вида разрешенного использования земельного участка.

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

При планировочной структуре существующей застройки не предусмотрены учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения и первичного обслуживания.

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

При планировочной структуре существующей застройки не предусмотрены учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения и первичного обслуживания.

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются 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 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;
- формирование детских площадок, мест отдыха взрослого населения;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

1. улицы местного значения:

- ул.Академика Заварицкого:

Ширина проезжей части – 6,0 м. (сущ)

- Проезд 1:

Ширина проезжей части – 6,0 м.(сущ) (заканчивается тупиковым площадкой размером 15х15);

- Проезд 2 :

Ширина проезжей части – 6,0 м.(сущ)

В проекте планировки территории проектируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территории. Ширина пешеходной части тротуаров:

- ул.Академика Заварицкого -1,2 м;

- Проезд 1 – 1,0 м;

- Проезд 2 – 1,5м.

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

2.4 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

В границах проектирования хранение легковых автомобилей –открытые и закрытые наземные стоянки (гаражи)на территории индивидуальной жилой застройки.

3. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Инженерная подготовка территории

Инженерная защита на застроенных территориях предусматривает образование единой комплексной территориальной системы или локальных приобъектных защитных сооружений, обеспечивающих эффективную защиту территорий от наводнений на реках, от повышения уровня грунтовых вод, вызываемого строительством и эксплуатацией зданий, сооружений и сетей.

В состав мероприятий по инженерной подготовке входят:

- вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны);

- проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод).

Вертикальная планировка территории проектирования разработана в увязке с отметками существующего рельефа и проездов. Уклоны проездов, площадок не превышают нормы. Водоотведение поверхностных стоков с территории участка застройки решено по проектируемым проездам и тротуарам в существующую систему ливневой канализации.

Водоснабжение и канализация

Существующая система водоотведения для сохраняемой застройки не изменяется.

Проектом планировки предусматривается перенос пожарно-питьевого водопровода с территории жилой блокированной застройки. Водопровод $d=200\text{мм}$ выносится с территорий земельных участков на зеленую зону со стороны Проезда 1, с нормативными отступами от фундаментов зданий, сооружений и бортовых камней.

Электроснабжение

Существующая система электроснабжения для сохраняемой застройки не изменяется.

Газоснабжение

Существующая система газоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется.

Теплоснабжение

Существующая система газоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется.

Сети связи

Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 5,31 т/год.

Расчетное количество контейнеров на проектируемую территорию 8 контейнера.

На проектируемой территории площадки ТКО размещаются вне границ проектирования.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м;

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

4. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	2,2981	2,2981
1.2	Жилых зон	-"-	2,2981	2,2981
1.3	Общественных зон	-"-	-	-
1.4	Производственных зон	-"-	-	-
1.5	Коэффициент застройки (зона Ж-3)	%	0,29	0,29
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	112	112
2.2	Плотность населения	чел./га	48	48
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов, в том числе:	м ² общей площади	12861,2	12861,2
3.2	Плотность застройки	м ² /га	5596	5596
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
3.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м ² общей площади	0,919	0,919

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

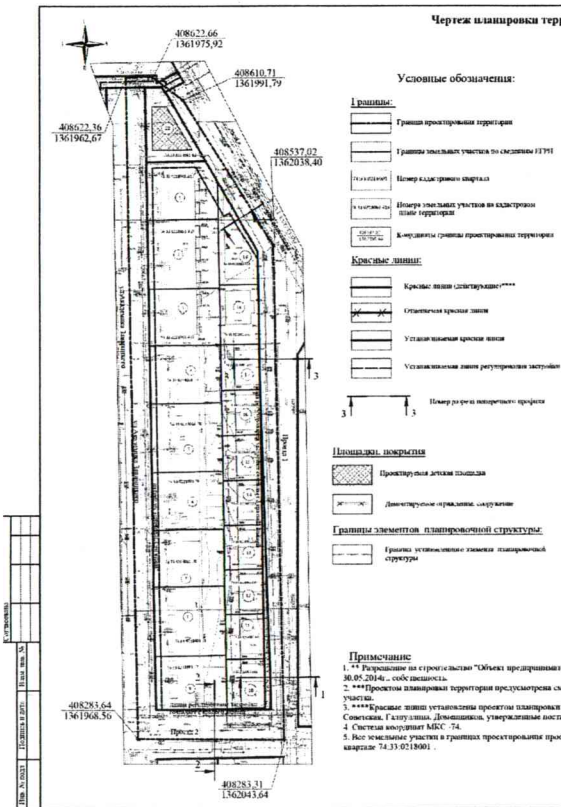
Проектируемая территория находится в правобережной части города Магнитогорска. С северной стороны территории расположен земельный участок с нежилым зданием (предприятие общественного питания, кафе), с южной – ул. Феодосия Воронова, с западной – ул. Академика Заварицкого, с восточной – ул. Галиуллина. Административно территория относится к Правобережному району.

Большая часть территории застроена и благоустроена.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Проектом предусматривается освоение территории в один этап с расчетным сроком до 2022 г.

Чертеж планировки территории. М1:1000



Сводная ведомость зданий, сооружений и земельных участков

[illegible]

Примечание

- Примечание**
1. ** Разрешение на строительство «Объект предпринимательской деятельности, Магистерия» №74-002/25 от 30.05.2014г., сообщается;
3. ***Проектом планировки территории предусмотрена схема вида разрешенного использования земельного участка;
4. ****Красные линии устанавливаются проектом планировки территории города Магистерию, в границах ул. Советская, Гатчинская, Довиженская, утверждаемые постановлением администрации города №484-УД от 09.01.2020г.
5. Система координат МСК-74;
6. Масштаб проектных работ в границах пространственной проекции планировки территории указывается в кадастровом квартале: 74:33:0181001.

[illegible]