



Архитектурно-проектное бюро

ГЛАВПРОЕКТ

ООО «Главпроект», 455001 г.Магнитогорск, пр.К.Маркса, 13, тел.(3519) 43-01-34 e-mail: apb-glav@yandex.ru

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №9895 от 19.08.2013г.

шифр проекта: Г-1186.04.23-ППТ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части г. Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.02.2012 № 3090-П, и проект межевания территории в границах улиц Фрунзе, Лермонтова, Полевая, переулка Тихвинский

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

Главный инженер проекта

Заказчик



Ибрагимова А. А.

Мачулянская Е.Л.

Магнитогорск, 2024 г.

Содержание

1. Основание для проектирования	3
2. Цели и задачи проекта.....	3
3. Местоположение и особенности проектируемой территории	3
4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки	4
5. Организация транспортного обслуживания.....	4
6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	5
7. Инженерное оборудование, сети и системы	18
8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования	19
9. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.....	21

1. Основание для проектирования

Документация о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части г. Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.02.2012 № 3090-П, и проект межевания территории в границах улиц Фрунзе, Лермонтова, Полевая, переулка Тихвинский разработана на основании:

- Постановление администрации города Магнитогорска № 14601-П от 29.12.2022
- Задание на разработку градостроительной документации, утвержденное администрацией города Магнитогорска № П-927 от 19.04.2023г.

Заказчик проекта — Е.Л. Мачулянская

Границы территории приняты согласно постановлению администрации города от от 29.12.2022 №14601-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части г. Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, проект межевания территории в границах улиц Фрунзе, Лермонтова, Полевая, переулок Тихвинский»;

2. Цели и задачи проекта

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения Основными целями документации по подготовке проекта планировки, являются:

- выделение элементов планировочной структуры;
 - изменение красных линий;
 - определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
 - определение характеристик и очередности планируемого развития территории
- Основными задачами документации по подготовке проекта планировки, являются:
- размещение объектов жилой застройки – индивидуальные жилые дома, блокированные жилые дома;
 - определение предельных параметров проектируемых объектов;
 - Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

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

Площадь территории в границах проекта планировки: 98951 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 30 земельных участка, стоящих на государственном кадастровом учете. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:1340004.

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 и Ц-2.

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

- с севера– улицей местного значения — ул.Лермонтова;

- с юга– улицей местного значения — пер.Тихвинский;
- с запада– улицей местного значения — ул.Фрунзе;
- с востока – улицей местного значения— ул. Полева;

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с юга на север.

На проектируемой территории общественный транспорт не проходит Ближайшая остановка общественного транспорта находится севернее, в 200м от территории проектирования на ул. Чкалова.

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

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

Кодовое обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
	Жилые зоны
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения

Изменение территориальных зон не предусматривается.

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

Архитектурно-планировочное решение территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование осваиваемого участка.

Проектное предложение заключается в установлении красных линий с учетом земельных участков под индивидуальные жилые дома и блокированную застройку.

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3 м вдоль улиц Фрунзе, Лермонтова, Полевая, Казахская, Грузинская, Ударников переулка Тихвинский, и не менее 3м вдоль проектируемых проездов. По ул. Казахская, д.28 допускается уменьшение до 0,7м., на пересечении пер. Тихвинский и ул. Полевая до 1,8м. в связи со сложившейся застройкой. Согласно ПЗиЗ в границах территориальной зоны Ж-4 отступ линии регулирования застройки от красных линий может быть сокращен до 0,7м.

5. Организация транспортного обслуживания

Основа концепции развития планируемой территории – размещение отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками и блокированной застройки, обеспечение транспортной доступности данного района. 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.

Ширина улиц и проездов в красных линиях.

Существующие:

1. Улица местного значения ул. Лермонтова – 10 м;
2. Улица местного значения ул. Грузинская – 11-30 м;
3. Улица местного значения ул. Казахская – 12,5-18 м;
4. Улица местного значения ул. Ударников - 18 м;

5. Улица местного значения пер. Тихвинский - 13 м;
6. Улица местного значения ул. Фрунзе – 17,4 м;
7. Улица местного значения ул. Полевая – 23-34 м;

Проектные:

1. Проезд 1 – 14-18 м;
2. Тупик 1 – 15 м;
3. Тупик 2 – 15 м;
4. Тупик 3 – 15 м;
5. Тупик 4 – 15 м;

Характеристики проектируемых проездов:

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 1,5м¹;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

На проектируемой территории общественный транспорт не проходит Ближайшая остановка общественного транспорта находится севернее, в 200м от территории проектирования на ул. Чкалова.

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

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.

Расчет стоянок автомобилей

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска,

1. для торговых объектов с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп предусматриваются места для хранения автомобилей из расчета 1 машино-мест на 50м² общей площади: для объекта 34 – 2 машино-места, в том числе 1 для МГН
2. для магазинов-складов (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты) предусматриваются места для хранения автомобилей из расчета 1 машино-мест на 35м² общей площади: для объектов 35-36 – 55 машино-мест, включая 4 для МГН
3. для торговых объектов с товарами эпизодического спроса непродовольственной группы предусматриваются места для хранения автомобилей из расчета 1 машино-мест на 50м² общей площади: для объекта 74:33:1340004:705 – 3 машино-места, в том числе 1 для МГН

Стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов рассчитаны в соответствии с п.5.2 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

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

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану, на территории в границах проектирования сформированы земельные участки для размещения жилой застройки объектов торгового назначения.

Проектом предусматривается размещение объектов индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки и объектов торгового назначения

В соответствии с п.2 ч. 3 ст.42 ГрК РФ характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории определяются в пределах,

¹ Расчетное движение пешеходов не превышает 50 человек/час в обоих направлениях. Согласно прим.4 табл.11 МНГП допустимо устройство тротуаров и дорожек менее нормативных, а именно 1м.

установленных градостроительным регламентом. Градостроительный регламент г. Магнитогорска, установленный ПЗиЗ, разграничивает следующие параметры:

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка:
Зона Ж- 4 – 20%
Зона Ц-2 – 85%
- Коэффициент плотности застройки:
Зона Ж- 4 – 0,4
Зона Ц-2 – 3,0
- Озеленение территории:
Зона Ж- 4 – 15% от площади земельного участка (за исключением жилого фонда)
Зона Ц-2 – не менее 15 % от площади земельного участка
- Предельное количество этажей:
Зона Ж- 4 – не более 3 для индивидуальных жилых домов
Зона Ц-2 – не более 3 для индивидуальных жилых домов и блокированной застройки, для иных не подлежит установлению.
- Предельная высота зданий, строений, сооружений:
Зона Ж- 4 – не более 20м для индивидуальных жилых домов
Зона Ц-2 – не подлежит установлению

Подробнее смотри таблицу 6.1. Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования, в таблице приведены предельные значения параметров объектов капитального строительства с учетом планировочных ограничений территории проектирования на основании представленных исходных данных о зонах с особыми условиями использования территории, требований нормативнотехнических документов и градостроительных регламентов.

Таблица 6.1. Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования

№ ЗУ согласно ЕГРН1	Вид разрешенного использования согласно	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, м2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Процент застройки, %	
								Минимальная	Максимальная	Минимальный	Максимальный
74:33:1340004:682 (ЗУ1)	многоквартирные жилые дома	Блокированная жилая застройка	2.3	1/1	Блокированная жилая застройка	463	1-2	90	255	19,4	55
74:33:1340004:682 (ЗУ2)		Блокированная жилая застройка	2.3	1/2	Блокированная жилая застройка	257,5	1-2	90	184	34,9	71,5
74:33:1340004:682 (ЗУ3)		Блокированная жилая застройка	2.3	1/3	Блокированная жилая застройка	254	1-2	90	194	35,4	76,4
74:33:1340004:682 (ЗУ4)		Блокированная жилая застройка	2.3	1/4	Блокированная жилая застройка	250	1-2	90	190	36	76
74:33:1340004:682 (ЗУ5)		Блокированная жилая застройка	2.3	1/5	Блокированная жилая застройка	246	1-2	90	186	36,6	75,6
74:33:1340004:682 (ЗУ6)		Блокированная жилая застройка	2.3	1/6	Блокированная жилая застройка	243	1-2	90	183	37	75,3
74:33:1340004:682 (ЗУ7)		Блокированная жилая застройка	2.3	1/7	Блокированная жилая застройка	239	1-2	90	179	37,66	74,9
74:33:1340004:682 (ЗУ8)		Блокированная жилая застройка	2.3	1/8	Блокированная жилая застройка	304	1-2	90	175	29,6	57,6
74:33:1340004:682 (ЗУ9)		Блокированная жилая застройка	2.3	2/1	Блокированная жилая застройка	307	1-2	90	176	29,3	57,33

74:33:1340004:682 (ЗУ10)	Блокированная жилая застройка	2.3	2/2	Блокированная жилая застройка	230	1-2	90	171	39,1	73,9
74:33:1340004:682 (ЗУ11)	Блокированная жилая застройка	2.3	2/3	Блокированная жилая застройка	230	1-2	90	169	39,1	73,9
74:33:1340004:682 (ЗУ12)	Блокированная жилая застройка	2.3	2/4	Блокированная жилая застройка	230	1-2	90	170	39,1	73,9
74:33:1340004:682 (ЗУ13)	Блокированная жилая застройка	2.3	2/5	Блокированная жилая застройка	230	1-2	90	170	39,1	73,9
74:33:1340004:682 (ЗУ14)	Блокированная жилая застройка	2.3	2/6	Блокированная жилая застройка	230	1-2	90	170	39,1	73,9
74:33:1340004:682 (ЗУ15)	Блокированная жилая застройка	2.3	2/7	Блокированная жилая застройка	299	1-2	90	170	30,1	56,8
74:33:1340004:682 (ЗУ16)	Блокированная жилая застройка	2.3	3/1	Блокированная жилая застройка	350	1-2	90	208	25,7	59,4
74:33:1340004:682 (ЗУ17)	Блокированная жилая застройка	2.3	3/2	Блокированная жилая застройка	246	1-2	90	186	36,6	75,6
74:33:1340004:682 (ЗУ18)	Блокированная жилая застройка	2.3	3/3	Блокированная жилая застройка	245	1-2	90	185	36,7	75,5
74:33:1340004:682 (ЗУ19)	Блокированная жилая застройка	2.3	3/4	Блокированная жилая застройка	245	1-2	90	185	36,7	75,5
74:33:1340004:682 (ЗУ20)	Блокированная жилая застройка	2.3	3/5	Блокированная жилая застройка	244	1-2	90	184	36,9	75,4
74:33:1340004:682 (ЗУ21)	Блокированная жилая застройка	2.3	3/6	Блокированная жилая застройка	244	1-2	90	184	36,9	75,4

74:33:1340004:682 (ЗУ22)		Блокированная жилая застройка	2.3	3/7	Блокированная жилая застройка	316	1-2	90	184	28,4	58,2
74:33:1340004:682 (ЗУ23)		Индивидуальное жилищное строительство	2.1	4	Индивидуальные жилые дома с участками	518	1-2	*	207	*	40
74:33:1340004:682 (ЗУ24)		Индивидуальное жилищное строительство	2.1	5	Индивидуальные жилые дома с участками	426,5	1-2	*	200	*	46,9
ЗУ25	-	Блокированная жилая застройка	2.3	6/1	Блокированная жилая застройка	349	1-2	90	201	25,79	57,6
ЗУ79	-	Блокированная жилая застройка	2.3	6/2	Блокированная жилая застройка	345	1-2	90	201	26,09	58,2
ЗУ26	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	7	Индивидуальные жилые дома с участками	518	1-2	*	260	*	50,2
ЗУ27	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	8	Индивидуальные жилые дома с участками	497	1-2	*	250	*	50,3
ЗУ28	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	9	Индивидуальные жилые дома с участками	401	1-2	*	182	*	45,4
ЗУ29	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	10	Индивидуальные жилые дома с участками	522	1-2	*	280	*	53,6
ЗУ30	-	Блокированная жилая застройка	2.3	11/1	Блокированная жилая застройка	223	1-2	60	144	26,9	64,57
ЗУ31	-	Блокированная жилая застройка	2.3	11/2	Блокированная жилая застройка	230	1-2	60	147	26	63,9
ЗУ32	-	Блокированная жилая застройка	2.3	12/1	Блокированная жилая застройка	252	1-2	60	166	23,8	65,8

ЗУ80	-	Блокированная жилая застройка	2.3	12/2	Блокированная жилая застройка	267	1-2	60	177	22,5	66,3
ЗУ81	-	Блокированная жилая застройка	2.3	13/1	Блокированная жилая застройка	277	1-2	60	146	21,6	52,7
ЗУ82	-	Блокированная жилая застройка	2.3	13/2	Блокированная жилая застройка	294	1-2	60	158	20,4	53,7
ЗУ33	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	14	Индивидуальные жилые дома с участками	412	1-2	*	82,4	*	20
ЗУ34	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	15	Индивидуальные жилые дома с участками	412	1-2	*	82,4	*	20
ЗУ35	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	16	Индивидуальные жилые дома с участками	454	1-2	*	90,8	*	20
ЗУ36	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	17	Индивидуальные жилые дома с участками	400	1-2	*	80	*	20
ЗУ37	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	18	Индивидуальные жилые дома с участками	442,5	1-2	*	88,5	*	20
ЗУ83	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	37	Индивидуальные жилые дома с участками	400	1-2	*	80	*	20
ЗУ38	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	19	Индивидуальные жилые дома с участками	587	1-2	*	117,4	*	20
ЗУ39	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	20	Индивидуальные жилые дома с участками	488	1-2	*	97,6	*	20
ЗУ40	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	21	Индивидуальные жилые дома с участками	450	1-2	*	90	*	20

ЗУ41	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	22	Индивидуальные жилые дома с участками	596	1-2	*	119,2	*	20
ЗУ42	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	23	Индивидуальные жилые дома с участками	594	1-2	*	118,8	*	20
ЗУ43	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	24	Индивидуальные жилые дома с участками	597	1-2	*	119,4	*	20
ЗУ44	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	25	Индивидуальные жилые дома с участками	653	1-2	*	130,6	*	20
ЗУ45	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	26	Индивидуальные жилые дома с участками	600	1-2	*	120	*	20
ЗУ46	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	27	Индивидуальные жилые дома с участками	630	1-2	*	126	*	20
ЗУ47	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	28	Индивидуальные жилые дома с участками	600	1-2	*	120	*	20
ЗУ48	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	29	Индивидуальные жилые дома с участками	578	1-2	*	115,6	*	20
ЗУ49	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	30	Индивидуальные жилые дома с участками	560	1-2	*	112	*	20
ЗУ50	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	31	Индивидуальные жилые дома с участками	452	1-2	*	90,4	*	20
ЗУ51	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	32	Индивидуальные жилые дома с участками	660	1-2	*	132	*	20
ЗУ52	-	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	33	Индивидуальные жилые дома с участками	683	1-2	*	136,6	*	20

ЗУ64	-	Магазины	4.4	34	Магазины общей площадью не более 500 кв. м	299	1	50	59,8	16,7	20
74:33:1340004:1124	Магазины	Магазины	4.4.	35	Магазины	7 700	1-2	2695	3850	35	50
				36	Магазины						

Примечания:

1. Координаты и способ образования земельных участков с условными номерами ЗУ смотри ТЧ Г-1186.04.23-ПМТ;
2. Для объектов со знаком «*» не предусматриваются минимальные параметры застройки индивидуального жилищного строительства;
3. Характеристики земельных участков, не предусмотренных для застройки, смотри Таблицу 6.3.;
4. Таблицу 6.1 и 6.2. рассматривать совместно с Листом 1. «Чертеж планировки территории» и Листом 1 «Чертеж межевания территории».

Таблица 6.2. Ведомость существующих объектов капитального строительства в границах проектирования

№ 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		Процент застройки, %	
								Фактическая	Максимальная	Фактическая	Максимальная
74:33:1340004:602	Для эксплуатации жилого дома	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:154	Индивидуальные жилые дома с участками	617	1	53,5	350	8,6	56,7
74:33:1340004:35	Под жилую застройку	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:152	Индивидуальные жилые дома с участками	293	2	45	165	15,4	56,3

74:33:1340004:66	Для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:679	Индивидуальные жилые дома с участками	278	1	57,1	166	20,5	59,7
74:33:1340004:70	Для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:150	Индивидуальные жилые дома с участками	564	1	90	337	16	59,7
74:33:1340004:5 (ЗУ57)	Под жилую застройку Индивидуальную	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:160	Индивидуальные жилые дома с участками	561	1	114,1	343,5	20,3	61,2
74:33:1340004:65 (ЗУ77)	Под жилую застройку Индивидуальную	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:155	Индивидуальные жилые дома с участками	651	1	112	377	7,2	57,9
74:33:1340004:67 (ЗУ58)	Для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:159	Индивидуальные жилые дома с участками	1033	2	100	600	9,7	58
74:33:1340004:7	Под жилую застройку Индивидуальную	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:214	Индивидуальные жилые дома с участками	558,5 2	1	57,2	312	10,2	55,86
74:33:1340004:98	ЛПХ (800 кв)	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:118 5	Индивидуальные жилые дома с участками	608	1	86,9	347	14,3	57

74:33:1340004:696	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:244	Индивидуальные жилые дома с участками	689	1	56,5	404	8,2	58,6
74:33:1340004:43 (ЗУ59)	в целях эксплуатации индивидуально го жилого дома	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:211	Индивидуальные жилые дома с участками	789	1	70,1	476	8,8	60,3
74:33:1340004:42 (ЗУ60)	Под жилую застройку	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:237	Индивидуальные жилые дома с участками	679,9	1	105,3	452	15,5	66,5
74:33:1340004:12 (ЗУ61)	Под жилую застройку	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1								
74:33:1340004:115	занимаемого нежилыми зданиями учреждения и прилегающей территорией	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	:220	Детский сад	6 906	2	621	5870,1	9,7	85
				:221	Хоз. блок		1	49,7			
74:33:0:12821	для индивидуально го жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:135	Индивидуальные жилые дома с участками	594	1	47,3	118,8	7,9	20
74:33:1340004:25 (ЗУ78)	Индивидуально е жилищное строительство	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:245	Индивидуальные жилые дома с участками	950	1	93,8	190	9,9	20

74:33:1340004:23 (ЗУ62)	Под жилую застройку	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:246	Индивидуальные жилые дома с участками	736	1	89,8	147,2	12,2	20
74:33:1340004:3 (ЗУ63)	Для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:213	Индивидуальные жилые дома с участками	736	1	44,6	147,2	6,06	20
74:33:1340004:113 1 (ЗУ64)	для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:212	Индивидуальные жилые дома с участками	1064	1	90,3	212,8	8,5	20
74:33:1340004:113 0	для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1								
74:33:1340004:37	Для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:247	Индивидуальные жилые дома с участками	673	1	72,2	134,6	10,7	20
74:33:1340004:16 (ЗУ65)	Для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:236	Индивидуальные жилые дома с участками	529	1	60,6	105,8	11,5	20
74:33:1340004:8 (ЗУ66)	Под жилую застройку Индивидуальную	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:249	Индивидуальные жилые дома с участками	570	1	47,1	114	8,2	20
74:33:1340004:2 (ЗУ69)	Для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:187	Индивидуальные жилые дома с участками	559	1	50,5	111,8	9	20

74:33:1340004:75 (ЗУ74)	индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:188	Индивидуальные жилые дома с участками	578	1	72,4	115,6	12,5	20
74:33:1340004:726 (ЗУ72)	Под строительство индивидуально го дома	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:193	Индивидуальные жилые дома с участками	717,5	1	98	134	13,6	20
74:33:1340004:102 (ЗУ74)	Для эксплуатации индивидуально го жилого дома	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:191	Индивидуальные жилые дома с участками	753	1	114,5	150,6	15,2	20
74:33:1340004:725 (ЗУ68)	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:209	Индивидуальные жилые дома с участками	669	1	53,4	133,8	7,9	20
74:33:1340004:76 (ЗУ71)	Под жилую застройку	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:189	Индивидуальные жилые дома с участками	736	1	48	147,2	6,2	20
74:33:1340004:1126 (ЗУ73)	для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:194	Индивидуальные жилые дома с участками	759	1	55	151,8	7,2	20
74:33:1340004:4 (ЗУ75)	Под жилую застройку Индивидуальную	Индивидуальные жилые дома с участками	2.1	:190	Индивидуальные жилые дома с участками	726	1	67,7	145,2	9,3	20

74:33:1340004:621	объекты предпринимате льской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельн ости граждан автосервисные и ремонтные мастерские	Магазины	4.4	:705	Магазины	1 500	1	173,9	300	11,6	20
-------------------	--	----------	-----	------	----------	-------	---	-------	-----	------	----

Примечания

1. Характеристики земельных участков, не предусмотренных для застройки, смотри Таблицу 2.4.2;
2. Таблицу 6.1, 6.2 и 6.3 рассматривать совместно с Листом 1. «Чертеж планировки территории» и Листом 1 «Чертеж межевания территории»;
3. Координаты и способ образования земельных участков с условными номерами ЗУ смотри ТЧ Г-1186.04.23-ПМТ.

Таблица 6.3. ведомость земельных участков не предусмотренных для застройки

№ ЗУ согласно ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска	Ко по классификатору	Площадь участка, м2
74:33:1340004:682 ¹	Коммунальное обслуживание	3.1.	3342
ЗУ56 ¹	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	2492
ЗУ53 ¹	Ведение огородничества	13.1	295
ЗУ54 ¹	Ведение огородничества	13.1	382
ЗУ55 ¹	Ведение огородничества	13.1	331

Примечания:

1. Координаты и способ образования смотри ТЧ Г-1186.04.23-ПМТ.

Таблица 6.4. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, м2	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	98951	100
	Зона Ц-2	56344,5	56,94
	Зона Ж-4	42606,5	43,06
2	Площадь застройки ¹	25705	25,98
	Зона Ц-2	20826,60	21,05
	Зона Ж-4	4878,4	4,93
4	Площадь покрытий	24613,7	24,87
	Зона Ц-2	16457,9	16,63
	Зона Ж-4	8155,8	8,24
5	Площадь озеленения	48632,3	49,15
	Зона Ц-2	19060	19,26
	Зона Ж-4	29572,3	29,89
8	Коэффициент застройки	0,26	-
	Зона Ц-2	0,36	-
	Зона Ж-4	0,11	-
9	Коэффициент плотности застройки ²	0,52	-
	Зона Ц-2	0,73	-
	Зона Ж-4	0,22	-

Примечания:

1. Расчет ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображёнными в таб. 6.1 и 6.2.
2. Расчет ведется по усреднённым показателям в 2 этажа при максимальной застройке территории
3. МНПП определен порядок расчета показателей плотности застройки:

4. - коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
5. - коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).
6. Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:
 $25705\text{м}^2/98951\text{м}^2 = 0,26$
 $20826,60/56344,5 \text{ м}^2 = 0,36$
 $4878,4/42606,5 \text{ м}^2 = 0,11$
7. Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:
 $51410/98951 \text{ м}^2 = 0,52$
 $41653,2/56344,5 \text{ м}^2 = 0,73$
 $9756,8/42606,5 \text{ м}^2 = 0,22$

Объемно-планировочные показатели застройки определены исходя из максимально допустимых параметров застройки для территориальной зоны Ж-4 и Ц-2

7. Инженерное оборудование, сети и системы

В границах проектирования находятся уже действующие сети, ранее запроектированные предыдущим проектом и новые проектируемые сети.

Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с ТУ 58-23-223.63 от 07.06.2023, выданными МП Трест «Водоканал».

- Блокированные жилые дома подключаются от Ду150мм проходящей по ул. Грузинская.
- Индивидуальные жилые дома подключаются от Ду150мм проходящей по ул. Грузинская, Ду110мм проходящей по ул. Казахская, Ду150мм проходящей по ул. Ударников.
- Торговые объекты подключаются от Ду150мм проходящей по ул. Грузинская, Ду110мм проходящей по ул. Казахская

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»).

Водоотведение

На проектируемой территории расположены действующие сети водоотведения.

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с ТУ 58-23-223.63 от 07.06.2023, выданными МП Трест «Водоканал». Проектом предусматривается частичная перекладка сети бытовой канализации по ул. Казахской и демонтаж недействующих сетей

- Блокированные жилые дома подключаются к магистральному коллектору Ду500мм.
- Индивидуальные жилые дома подключаются к магистральному коллектору Ду500мм, Ду150мм проходящей по ул. Казахская.
- Торговые объекты подключаются к магистральному коллектору Ду500мм и внутриплощадочным сетям Ду150мм и Ду200мм
- По ул. Казахская предусматривается частичная перекладка сетей бытовой канализации.

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»).

Поливочный водопровод

На проектируемой территории отсутствуют сети предназначенные для полива. Организация полива для участков индивидуального жилищного строительства возможна только путем строительства общего поливочного водопровода от скважины или устройства скважин для каждого земельного участка. Использование питьевой воды для полива не допускается.

Газоснабжение

На территории проектирования расположены действующие сети газоснабжения низкого и высокого давления.

Подключение проектируемых и существующих ОКС предусмотрено в соответствии с ТУ 88/23-ТУп от 05.06.23, выданными ООО «Магнитогорскгазстрой»

- Точка подключения для блокированной жилой застройки и индивидуальных жилых домов по ул. Грузинская и по ул. Ударников – подземный газопровод низкого давления Ду200мм по ул.Полевая.
- Точка подключения для индивидуальных домов на пер. Тихвинский – подземный газопровод низкого давления Ду200мм по пер. Тихвинский

Охранная зона от сети газопровода низкого давления составляет 2 м в обе стороны, высокого давления 7 м в обе стороны. Охранная зона от ГРП составляет 10 м.

Размеры охранной зоны газопровода и ГРП 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-10кВ, ВЛ-0,4кВ, КЛ-10кВ.

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с ТУ 03/3049 от 06.06.2023, выданными АО «Горэлектросеть»

- Подключение проектируемой блокированной застройки предусмотрено от проектируемой ТП 10/0,4кВ. ТП подключается от ВЛ-10кВ идущей от КП 1 ф.21 и от РТП «Щитовые школы»
- Подключение проектируемых индивидуальных жилых домов от ул. Грузинская до ул. Ударников и торговых объектов предусмотрено от проектируемой ТП 10/0,4кВ в районе ул. Казахская. ТП подключается от ВЛ-10кВ идущей от КП 1 ф.21 и от РТП «1 Новомагнитный»
- Подключение проектируемых индивидуальных жилых домов в районе ул. Грузинская и пер. Тихвинский предусмотрено от существующих сетей ВЛИ-0,4кВ.

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от ВЛ 10кВ-10 м в обе стороны. Охранная зона от КЛ-10кВ 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».

Технические условия на перенос и/или демонтаж опор необходимо запросить у балансодержателя сети непосредственно перед началом производства работ.

Тепловые сети

В границах проектирования есть действующие сети теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено. Проектом предусматривается демонтаж недействующих сетей теплоснабжения, а также части подводящих сетей к жилым домам на пер. Тихвинский, которые подключены к сети газоснабжения.

Сети связи

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

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

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

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г.	Проектное положение
1	Территория			

1.1	Площадь проектируемой территории - всего	м ²	98951	98951
	В том числе территории:			
	жилых зон	-"	42607,8	42607,8
	из них:			
	многоэтажная застройка		0	0
	4-5 этажная застройка		0	0
	малоэтажная застройка (Ж-4)		42607,8	42607,8
	рекреационных зон		0	0
	инженерной инфраструктуры		0	0
	производственных зон		0	0
	иных зон (Ц-2)		56343,2	56343,2
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	м ²	-	-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"	24156,6	30753,2
1.4	Коэффициент застройки	%	0,12	0,26
1.5	Коэффициент плотности застройки	-"	0,25	0,52
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"	-	-
	земли муниципальной собственности	-"	81429,1	79650,2 ¹
	земли частной собственности	-"	17521,9	19300,8 ¹
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	70	235
2.2	Плотность населения	чел./га	0,007	0,02
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	м ² общей площади квартир	До 12638,12	До 51410
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	1	2
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	80	80
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	-"	-	-
4.3	Многофункциональный центр	м ²	-	-
4.5	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	-	4209,8
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	1955,9	2410,6
	В том числе:			
	магистральные дороги	-"	-	-
	из них:			
	скоростного движения	-"	-	-
	регулируемого движения	-"	-	-

	магистральные улицы	-"-	-	-
	из них:			
	общегородского значения:	-"-	-	-
	непрерывного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	районного значения	-"-	-	-
	улицы и проезды местного значения	-"-	1955,9	2410,6
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		-	-
	В том числе:			
	трамвай	-"-	-	-
	троллейбус	-"-	-	-
	автобус	-"-	-	-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	-"-	-	60

Примечания:

1. Увеличение площади в частной собственности рассчитано в соответствии с проектом межевания. Частная собственность увеличивается за счет увеличения площади существующих земельных участков для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. Вновь образуемые земельные участки под жилищное строительство в расчете не учитывались.

9. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат

Таблица 2.3. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

№	Координаты	
	X	Y
1	408 615,92	1 368 915,59
2	408 548,81	1 369 145,94
3	408 137,75	1 369 021,16
4	408 214,64	1 368 805,84
1	408 615,92	1 368 915,59