



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.01.2022

№ 520 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах шоссе Западное, улицы Привольная, улицы Дёмы

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 11.12.2020 №14191-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П в границах шоссе Западное, улицы Привольная, улицы Дёмы», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 12.12.2020 №142, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П в границах шоссе Западное, улицы Привольная, улицы Дёмы, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 11.11.2021 №126, с учетом протокола общественных обсуждений от 18.12.2021 и заключения о результатах общественных обсуждений от 18.12.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 18.12.2021 №142, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города

Вр-1184233

от 29.06.2012 № 8505-П, в границах шоссе Западное, улицы Привольная, улицы Дёмы, шифр: ПГ-21-214, выполненную ООО «ГрадЪ», в составе:

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

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

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

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Зайцев А.С.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах шоссе Западное, улицы Привольная, улицы Дёмы, 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.

Исполняющий обязанности
главы города

М.В. Москалев

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ-3 (Васикова Н.В.), ПУ, СВСиМП, ООО «ГрадЪ», Шавернев А.Ю.
еф

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

Предусмотрено взаимоувязанное размещение индивидуальных жилых домов, общественных зданий с земельными участками, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности. Площадь проектируемой территории 1,5945 га.

Проектируемая территория находится в юго-западной части города Магнитогорска. С севера территория проектирования ограничена улицей Привольная, с восточной стороны территория проектирования ограничена шоссе Западное, с западной стороны территория проектирования ограничена проездом и индивидуальной жилой застройкой.

На проектируемой территории находится магистральная улица общегородского значения непрерывного движения (шоссе Западное), магистральная улица районного значения регулируемого движения (ул. Привольная), улица местного значения (ул. Дёмы).

Проектируемая территория относится к территориальной зоне: Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки». На территории расположены объекты капитального строительства: 8 индивидуальных жилых домов и аптека.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Основные параметры планируемой застройки:

1. Ж-4. Зона индивидуальной жилой застройки

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 20%;

Коэффициент плотности застройки – 0,4.

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

Озеленение в границах земельного участка – 15%

Максимальный процент застройки земельного участка – 20%.

Коэффициент плотности застройки – 0,4.

Население

Численность населения на расчетный срок – 36 чел. Плотность населения – 20 чел./га.

Жилой фонд

Площадь территории в границах проектирования – 1,5945 га.

Жилой фонд на расчетный срок – 1146,5 м² общей площади.

Общее количество индивидуальных жилых домов на проектируемой территории – 12 домов.

Коэффициент застройки проектируемой территории – 0,4.

Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта: «Престижный (Бизнес-класс)».

Средняя жилищная обеспеченность составит 40 кв.м на 1 человека.

В границах проектируемой территории не имеется объектов районного и общегородского значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность.

Градостроительная ценность проектируемой территории оценивается как низкая в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска.

1.2 Зоны с особыми условиями использования территории

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарные разрывы

Таблица 1.2.1 - разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

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;

б) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется.

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.

Охранный зона коммунальных тепловых сетей

а) вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

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.

Охранные зоны сетей водоснабжения

а) для магистральных водопроводов устанавливается охранный зона 5 метров в каждую сторону от оси водопровода в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Охранные зоны сетей водоотведения

а) для сетей водоотведения устанавливается охранный зона 3 метра в каждую

сторону от оси сети в соответствии с СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 (с Изменением N 1).

Площади залегания полезных ископаемых

Строительство объектов капитального строительства разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

1.3 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Планировочная организация проектируемой территории строится на рациональном размещении малоэтажной индивидуальной жилой застройки в комплексе с объектами, предназначенными для инженерного обеспечения, транспортного обслуживания и отдыха. Проект планировки территории учитывает внешние транспортные связи, рельеф местности, возможность максимального использования территории для размещения малоэтажной жилой застройки с учетом снижения возможного негативного воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду.

Цель подготовки проекта планировки территории - установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка. Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0207002:223, в отношении которого выполняется данный проект планировки территории с «Обеспечение занятий спортом в помещениях» на «Магазины». Также проектом планировки предусмотрено размещение магазина на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0207002:223.

Таблица 1.2.1 Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	15945,00	100
2	Площадь застройки	1431,85	9
3	Площадь покрытий (улиц, проездов, автостоянок)	5107,90	33
4	Площадь тротуаров	959,44	6
5	Площадь озеленения	8285,81	52
7	Коэффициент застройки	0,09	

Правилами землепользования застройки г. Магнитогорска определен показатель коэффициента застройки:

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$1591,85 \text{ м}^2 / 15945,00 \text{ м}^2 = 0,09$$

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 1.2.2.

Таблица 1.2.2 Ведомость зданий и сооружений

№ земельного участка согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с	код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования	Этажность	Площадь застройки, м ²	Площадь общая, м ²	Существующая/ проектируемая/ ранее запроектированная застройка	Площадь земельного участка
------------------------------------	---	---	-----------------------	----------------------	---	-----------	-----------------------------------	-------------------------------	--	----------------------------

		Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)			вания земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)					
74:33:0207002:1325	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Магазин**	4.4	1	Магазин общей площадью до 1500 кв. м	2	175,40	300,00	Проектируемая	877,00
74:33:0207002:1338	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2	Индивидуальный жилой дом	2	79,30	118,00	Существующая	400,00
74:33:0207002:2061		Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3	Индивидуальный жилой дом	2	77,45	128,00	Существующая	400,00
74:33:0207002:1190		Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4	Индивидуальный жилой дом	1	116,00	84,90	Существующая	438,00
74:33:0207002:1189		Для индивидуального жилищного строительства	2.1	5	Индивидуальный жилой дом	1	158,80	84,90	Существующая	439,00
74:33:0207002:1337		Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	Индивидуальный жилой дом	2	94,40	112,20	Существующая	474,00
74:33:0207002:2060		Для индивидуального жилищного	2.1	7	Индивидуальный жилой дом	2	77,40	128,00	Существующая	476,00

		строительс тва								
74:33:0207002: 1364		Для индивиду ального жилищного строительс тва	2.1	8	Индивид уальный жилой дом	2	86,10	112,5 0	Существую щая	436,00
74:33:0207002: 1363		Для индивиду ального жилищного строительс тва	2.1	9	Индивид уальный жилой дом	1	87,00	78,00	Существую щая	437,00
74:33:0207002: 223		Для индивиду ального жилищного строительс тва	2.1	1 0	Индивид уальный жилой дом	1	160,00	100,0 0	Ранее проектируе мая*	875,30
-		Для индивиду ального жилищного строительс тва	2.1	1 1	Индивид уальный жилой дом	1	160,00	100,0 0	Ранее проектируе мая*	875,30
-		Для индивиду ального жилищного строительс тва	2.1	1 2	Индивид уальный жилой дом	1	160,00	100,0 0	Ранее проектируе мая*	437,00

* Размещение, наименование и технико-экономические показатели объектов капитального строительства приняты в соответствии с проектом планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П.

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

1.4 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

При планировочной структуре существующей застройки были предусмотрены необходимые учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения и первичного обслуживания, в том числе: магазин.

В соответствии с ранее утвержденным проектом планировки территории проектируемая территория попадает в зону радиуса обслуживания общеобразовательной школы и детского сада на 250 мест.

Остальные нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в составе действующих учреждений, а также в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В 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;
 - сохранение естественных зеленых насаждений.
2. Сеть улиц и дорог

На расчетный срок проектом планировки предусмотрено развитие улично-дорожной сети. Транспортная инфраструктура разработана с учетом ранее утвержденного проекта планировки территории и запроектирована в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

Проектом предусмотрены парковки для временной остановки автотранспорта для магазина (расстояние от парковки до стен нежилых зданий составляет 10 м. согласно таблицы В.1 СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (с Изменением N 1). Для индивидуальных жилых домов места для хранения автомобилей предусмотрены в границах земельных участков.

Классификация улиц, окружающих территорию приведена в таблице 1.4.1

Таблица 2.1 – Классификация улиц

№ п/п	Название улицы	Категория улицы	Ширина проезжей части/количество полос	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Привольная	Улицы местного значения	6м/2м	35,00
2	ул. Дамы	Улицы местного значения	6м/2м	18,00

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

2.1.1 Пешеходное движение

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство внутриквартальных территорий и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

Магистральные улицы и дороги:

1. Магистральная улица общегородского значения непрерывного движения:

- шоссе Западное – 3,0 м;

2. Магистральная улица районного значения регулируемого движения:

- ул. Привольная – 3,0 м.

2.1.2 Велосипедное движение

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

2.1.3 Общественный пассажирский транспорт

Основными видами транспорта для пассажирских внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус и рейсовое (маршрутное) такси.

Линии наземного общественного пассажирского транспорта предусматриваются на улицах с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

Автобус

Маршрутная сеть автобусного транспорта предусмотрена по существующей магистральной улице общегородского значения непрерывного движения. По шоссе Западное в границах проектирования размещена существующая остановка общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 50 м.

Социально-значимые объекты располагаются как в непосредственной близости от проектируемой территории, так и в структуре городского округа в соответствии с нормативными радиусами транспортной и пешеходной доступности.

2.1.4 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Расчет автостоянок для проектируемой территории

Расчет автостоянок для существующих торговых зданий

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, для расчета стоянок магазинов применяется норматив 2-3 машино-места на 100 кв.м. торговой площади зданий.

Торговая площадь проектируемого торгового здания составляет 300,0 кв.м.

Таким образом, требуется гостевая парковка на 6 м/м в границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0207002:1325, из них 2 м/м для маломобильных групп населения.

Для индивидуальных жилых домов места для хранения автомобилей предусмотрены в границах земельных участков.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

На расчетный срок проектом не предусматривается строительство новых сооружений и устройств, для обслуживания транспорта на проектируемой территории. Сооружения транспорта предусмотрены в пределах транспортной доступности.

2.2 Инженерные сети

Данным проектом планировки территории предусмотрено подключение проектируемых объектов к инженерным сетям.

2.2.1 Водоснабжение и водоотведение

В соответствии с ранее утвержденным проектом планировки территории предусмотрено строительство хоз. питьевого водопровода в пос. Западный – 2 от ул. Юбилейная до ул. Наумкина, 162 для обеспечения бесперебойным водоснабжением жителей пос. Западный – 2.

Существующая система водоснабжения и водоотведения для сохраняемой застройки не изменяется. Для проектируемых индивидуальных жилых домов планируется бурение скважин и организация автономной системы канализации. Водопотребление на расчетный срок – 85 м³/сут.

2.2.2 Теплоснабжение

В границах проектирования отсутствуют сети теплоснабжения.

2.2.3 Газоснабжение

Существующая система газоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется. Подключение проектируемой жилой застройки к сетям газоснабжения от существующих сетей. Мощность потребления газа на расчетный срок – 180 м³/час.

2.2.4 Электроснабжение

Существующая система электроснабжения для сохраняемой застройки не изменяется.

Подключение проектируемой жилой застройки к сетям электроснабжения от существующей ВЛ -0,4 кВ.

Мощность электропотребления на расчетный срок – 210 кВт.

2.2.5 Сети связи

Телефонизация

В границах проектирования отсутствуют сети связи.

Радиофикация

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

2.2.6 Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на очистных сооружениях в ближайший водоем.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 90-120 м³/сут.

2.3 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

2.4 Санитарная очистка территории

Очистка территории – одно из важнейших мероприятий, обеспечивающих экологическое и санитарно-эпидемиологическое благополучие населения и охрану окружающей среды.

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

Количество бытовых отходов определяется по расчету, с учетом таблицы 21 Региональных нормативов градостроительного проектирования.

Приложение 21

Бытовые отходы	Количество бытовых отходов, чел/год	
	кг	л
Твёрдые:		
от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом	190-225	900-100
от прочих жилых зданий	300-450	1100-1500
Общее количество по городу с учетом общественных зданий	280-300	1400-1500
Жидкие из выгребов (при отсутствии канализации)	-	2000-3500
Смет с 1 кв.м. твердых покрытий улиц, площадей и парков	5-15	8-20

Расчетное количество жителей на проектируемой территории составляет 24 человека, таким образом, в год количество отходов достигает:

1. Твердые коммунальные отходы от прочих жилых зданий:

Количество твердых бытовых отходов:

Норма – 450 кг на чел/год.

Расчет: $450 \times 24 = 10\,800$ кг/год

2. Смет твердых покрытий улиц:

Норма: с 1 кв.м твердых покрытий улиц: 5 кг/год.

Расчет: $5 \times 5107,90 = 25539,5$ кг/год

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

2.5 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	1,5945	1,5945
1.2	Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)	га	1,5945	1,5945
1.3	Коэффициент застройки (зона Ж-4)	%	0,4	0,4
1.4	Из общей территории:	-"	-	-
	земли федеральной собственности	-"	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	м²	0,00	0,00
	земли муниципальной собственности	м²	9484,00	9484,00
	земли частной собственности	м²	4375,00	5123,00

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021 г.	Расчетный срок
	земли, государственная собственность на которые не разграничена	м ²	-	-
1.5	Территории общего пользования – всего из них:	м ²	7679,00	7679,00
	зеленые насаждения	м ²	3129,00	4298,00
	общего пользования	м ²	-	-
	проезды, площадки, прочие территории общего пользования	м ²	3654,00	4074,00
1.6	Территории гаражей и автостоянок для хранения индивидуального автотранспорта	м ²	0,00	400,00
1.7	Прочие территории микрорайонного значения	м ²	-	-
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	24	36
2.2	Плотность населения	чел./га	15	20
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов, в том числе:	м ² общей площади	846,50	1146,50
3.2	Плотность застройки	м ² /га	597	898
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
3.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м ² общей площади	846,50	846,50
4	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
В границах территории внесения изменений в ранее разработанный проект планировки				
4.1	Водопотребление	м ³ /сут	73,00	85,00
4.2	Водоотведение	-"-	73,00	85,00
4.3	Электропотребление	кВт	180,00	210,00
4.4	Расход газа	м ³ /год	160,00	180,00
4.6	Количество твердых бытовых отходов	м ³ /год	9 600	10 800
4.7	Количество поверхностного стока	м ³ /сут	78,00	90,00

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Предусмотрено взаимоувязанное размещение индивидуальных жилых домов, общественных зданий с земельными участками, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности. Площадь проектируемой территории 1,5945 га.

Проектируемая территория находится в юго-западной части города Магнитогорска. С севера территория проектирования ограничена улицей Привольная, с восточной стороны территория проектирования ограничена шоссе Западное, с западной стороны территория проектирования ограничена улицей Дёмы, с южной стороны территория проектирования ограничена проездом и индивидуальной жилой застройкой.

На проектируемой территории находится магистральная улица общегородского значения непрерывного движения (шоссе Западное), магистральная улица районного значения регулируемого движения (ул. Привольная), улица местного значения (ул. Дёмы).

Проектируемая территория относится к территориальной зоне: Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки». На территории расположены объекты капитального строительства: 8 индивидуальных жилых домов и аптека.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Основные параметры планируемой застройки:

1. Ж-4. Зона индивидуальной жилой застройки

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 20%;

Коэффициент плотности застройки – 0,4.

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

Озеленение в границах земельного участка – 15%

Максимальный процент застройки земельного участка – 20%.

Коэффициент плотности застройки – 0,4.

Население

Численность населения на расчетный срок – 36 чел. Плотность населения – 20 чел./га.

Жилой фонд

Площадь территории в границах проектирования – 1,5945 га.

Жилой фонд на расчетный срок – 1146,5 м² общей площади.

Общее количество индивидуальных жилых домов на проектируемой территории – 12 домов.

Коэффициент застройки проектируемой территории – 0,4.

Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта: «Престижный (Бизнес -класс)».

Средняя жилищная обеспеченность составит 40 кв.м на 1 человека.

В границах проектируемой территории не имеется объектов районного и общегородского значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность.

Градостроительная ценность проектируемой территории оценивается как низкая в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска.

Планировочная организация проектируемой территории строится на рациональном размещении малозэтажной индивидуальной жилой застройки в комплексе с объектами,

предназначенными для инженерного обеспечения, транспортного обслуживания и отдыха. Проект планировки территории учитывает внешние транспортные связи, рельеф местности, возможность максимального использования территории для размещения малоэтажной жилой застройки с учетом снижения возможного негативного воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду.

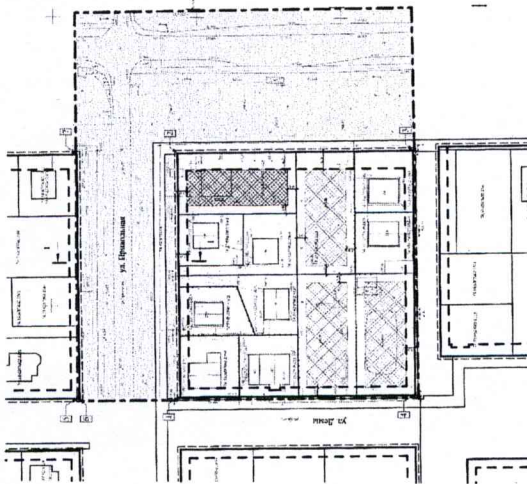
Цель подготовки проекта планировки территории - установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка. Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0207002:223, в отношении которого выполняется данный проект планировки территории с «Обеспечение занятий спортом в помещениях» на «Магазины». Также проектом планировки предусмотрено размещение магазина на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0207002:223.

Планируемое развитие территории в одну очередь инвестиционного развития.



ДОКУМЕНТАЦИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОЙ И ЮГО-ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОТ 29.06.2012 № 850-П, В ГРАНИЦАХ ШОССЕ ЗАПАДНОЕ, УЛИЦЫ ПРИВЫЛЬСКОГО, УЛИЦЫ ДЕНЬГА



Улично-дорожная сеть:

— ось проспекта части

Технические зоны инженерных сетей:

— сети электроснабжения

— газопровод

Условные графические обозначения:

- граница проектирования
- земельный участок согласно кадастровому плану
- граница ЕПР
- границы земельных участков, необходимых для эксплуатации индивидуальных жилых домов*
- объекты капитального строительства согласно сведениям ЕПР
- кадастровый номер земельного участка: 457
- кадастровый номер объекта капитального строительства: 457
- действующие красные линии
- устанавливаемые красные линии
- устанавливаемые элементы планировочной структуры
- линия регулирования застройки
- номера инженерных сетей действующих красных линий
- территории общего пользования
- зона планируемого размещения объекта капитального строительства общественного назначения
- зона планируемого размещения объекта капитального строительства жилого назначения
- * По сведениям Единого государственного реестра недвижимости территории земельных участков, расположенных в границах территории, указанной в названии части города Магнитогорск, от 29.06.2012 № 850-П.

ПГ-21-214

Шавариса А.Ю.

Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Дата
Шавариса	А.Ю.	Шавариса	А.Ю.	02.21
ИП	Объект	ИП	Объект	02.21
И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	02.21
И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	02.21

000 "ГРАД"



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть проекта планировки
Чертеж планировки территории.
Разбивочный чертеж красных линий. М 1:1000