



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.06.2021

№ 6692 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 02.07.2020 № 6819-П, в границах улиц Ушакова, Суворова, пер. Синопский, Баженова

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 17.12.2020 № 14557-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 02.07.2020 № 6819-П, в границах улиц Ушакова, Суворова, пер. Синопский, Баженова», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 19.12.2020 №145, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Документация о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 02.07.2020 № 6819-П, в границах улиц Ушакова, Суворова, пер. Синопский, Баженова», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 08.05.2021 №49, с учетом протокола общественных обсуждений от 10.06.2021 и заключения о результатах общественных обсуждений от 10.06.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 10.06.2021 №62, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 02.07.2020 № 6819-П, в границах улиц Ушакова, Суворова, пер. Синопский, Баженова шифр: ПГ-20-165, 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, чертеж красных линий, М 1:1000 согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Глебова О.В.) разместить документацию о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 02.07.2020 № 6819-П, в границах улиц Ушакова, Суворова, пер. Синопский, 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

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ-4 (Васикова Н.В.), ПУ, СВСиМП, ООО «Градъ»,
Репринцеву С.В.
еф

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

1. Положение и особенности опорного плана проектируемой территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 17.12.2020 №14557-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 02.07.2020 №6819-П, в границах улиц Ушакова, Суворова, пер. Синопский, Баженова».

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории:

1) Установление границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства - Магазина общей площадью не более 500 кв.м с изменением вида разрешенного использования земельного участка.

Проект планировки охватывает территорию г. Магнитогорска, Ленинского района, в границах улиц Ушакова, Суворова, Баженова и пер. Синопский. Проектируемая территория находится в жилых зонах: Зоне среднетажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2), Зоне индивидуальной жилой застройки (Ж-4).

На территории проектирования располагаются существующие земельные участки и существующая застройка. Территория частично застроена. Свободны от застройки земельные участки с кадастровым номером 74:33:0126022:3722 и 74:33:0126022:4567.

Площадь проектируемой территории: 2,0238 га.

2. Градостроительный регламент

Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Территория проектирования на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

Таблица 1. Виды и состав территориальных зон в границах проектирования.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-2	Зона среднетажной многоквартирной жилой застройки
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки

3. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0126022:3722 с разрешенного вида использования "Для многоквартирной застройки (многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей)" на условно разрешенный вид для зоны Ж-4 "Магазины*" (4.4). Категория земель - Земли населенных пунктов. На данном земельном участке проектируется размещение объекта капитального строительства (№1 на плане) "Магазины общей площадью не более 500 кв. м". Выделяется зона планируемого размещения объекта капитального строительства.

Проектирование данного объекта капитального строительства обусловлено расположением в одно- двухэтажной застройке зоны Ж-4 тем, что в существующей застройке в радиусе 800м нет других предприятий торговли (см. л.5 МОП ПТ).

Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0126022:203 с разрешенного вида использования "Для объектов жилой застройки (Под жилую застройку)" на условно разрешенный вид для зоны Ж-4 "Ведение огородничества" (13.1).

На территории проектирования установлены красные линии. Проектом устанавливаются линии регулирования застройки на расстоянии 6 м от ул. Суворова

(Магистральной улицы районного значения регулируемого движения); и 3м от⁴ ул. Ушакова, ул. Баженова и пер. Синопского (улицы местного значения).

Линии регулирования застройки устанавливается по границе существующих объектов недвижимости:

со стороны ул. Суворова на расстоянии 5 м от красной линии для многоквартирного жилого дома с кадастровым номером ОКС 74:33:0126022:3789;

со стороны ул. Ушакова и ул. Баженова по красной линии для жилого дома с кадастровым номером ОКС 74:33:0126022:4225;

со стороны ул. Баженова на расстоянии 1 м от красной линии для жилого дома с кадастровым номером ОКС 74:33:0126022:608.

Таблица 2. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Кадастровый номер земельного участка согласно сведениям ЕГРН	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка по сведениям ЕГРН, кв.м	Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с данными ЕГРН	Кадастровый номер ОКС согласно сведениям ЕГРН	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке.	Площадь застройки ОКС, кв.м.	Общая площадь ОКС, кв.м.	Номер объекта кадастра
74:33:0126022:3722	Челябинская обл, г Магнитогорск, ул Суворова, д.56, д.56а	2871,00	Для многоквартирной застройки (многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей)	-	Магазины общей площадью не более 500 кв. м ¹	574,20	500,00	1
74:33:0126022:521	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Суворова, д. 54	1582,00	Для размещения коммунальных, складских объектов (многоквартирные жилые дома этажностью 4-6 этажей)	74:33:0126022:3789	Многоквартирный дом	850,10	3468,40	2
74:33:0126022:887	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 58	1543,00	Для объектов жилой застройки (ИЖС)	-	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	95,50	172,00	3
74:33:0126022:3731	Челябинская область, г. Магнитогорск, пер. Синопский, д. 12	1432,00	Для объектов жилой застройки (в целях эксплуатации жилого дома)	-	Отдельно стоящий односемейный			
74:33:0126022:		678,00	Для индивидуально	-				
						210,40	378,00	4

680(1)	Челябинская обл, г Магнитогорск, пер Синопский, д 12а	730 ,00	й жилой застройки (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками)	-	дом с прилегающим земельным участком			
74:33:0126022:681(1)			Для ведения личного подсобного хозяйства (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками)					
74:33:0126022:681(2)								
74:33:0126022:203	г. Магнитогорск, ул Ушакова, 21	657 ,00	Для объектов жилой застройки (Под жилую застройку)	-	Огородничество ^{2*}	-	-	-
74:33:0126022:202	г Магнитогорск, ул Ушакова, 21	800 ,00	Для объектов жилой застройки (Под жилую застройку)	-	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	141,80	226,00	5
74:33:0126022:4566	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Ушакова, уч 21	755 ,00	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0126022:2103	Индивидуальный жилой дом	94,50	68,90	6
74:33:0126022:4567	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Ушакова, уч 21	753 ,00	Для индивидуального жилищного строительства	-	-	-	-	-
74:33:0126022:402	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Ушакова, д. 23	1505,00	Для объектов жилой застройки	-	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.	220,00	350,00	7
				-	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.	73,00	60,00	7.1
74:33:0126022:	г Магнитог	1430,37	Для индивидуально		Отдельно стоящий	141,00	127,00	8

679	орск, пер Синопски й, д 14		й жилой застройки		односемейный дом с прилегающим земельным участком			
74:33:0126022: 407	г Магнитог орск, ул Баженова, д 47	656,35	Для объектов жилой застройки	-	Жилой дом	620,0 0	995,0 0	9
74:33:0126022: 608	г Магнитог орск, ул Баженова, д 47	770,05	Для объектов жилой застройки	-				
74:33:0126022: 4219	Челябинс кая область, г Магнитог орск, р-н Ленински й, ул Баженова, 45а	973,00	Для индивидуально й жилой застройки	74:33:01 26022:42 25	Жилой дом	385,0 0	482,0 0	10
74:33:0126022: 4218	Челябинс кая область, г Магнитог орск, р-н Ленински й, ул Баженова, 45	465,00	Для индивидуально й жилой застройки		Жилой дом	85,00	70,00	11
74:33:0126022: 4234 (1)	Челябинс кая область, г Магнитог орск, р-н	140,00	Для размещения объектов энергетики (сети электроснабжения)	-	-	-	-	-
74:33:0126022: 4234 (2)	Правобер ежный, в районе жилого дома № 54 по ул Суворова							
74:33:0126022: 4182 (1)	Челябинс кая область, г Магнитог орск, р-н Ленински й, в районе ул Суворова, 54	137,00	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (линейный объект)	-	Канализация	-	-	-
74:33:0126022: 4182 (2)				74:33:01 26022:42 45	сети теплоснабжен ия	-	-	-
74:33:0126022: 4182 (3)				-	Канализация	-	-	-
74:33:0126022: 4182 (4)				74:33:01 26022:42 46	сети водопровода	-	-	-

				ИТОГО:	3490, 50	6897, 30	
--	--	--	--	--------	-------------	-------------	--

Примечание:

1 - Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0126022:3722 с разрешенного вида использования "Для многоквартирной застройки (многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей)" на условно разрешенный вид для зоны Ж-4 "Магазины*" (4.4) с размещением объекта капитального строительства (№1 на плане) "Магазины общей площадью не более 500 кв. м"

2 - Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0126022:203 с разрешенного вида использования "Для объектов жилой застройки (Под жилую застройку)" на условно разрешенный вид для зоны Ж-4 "Ведение огородничества" (13.1).

* - Условно разрешенные виды использования земельного участка. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства производится согласно ст. 39 ГК РФ. Разрешение на условно разрешенный вид использования территории предоставляется только в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского Собрания депутатов от 25 февраля 2020 года №7 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125».

Показатели использования территории:

Площадь территории в границах составляет 2,0238 га.

Показатели использования территории определены по обмерам чертежей опорного плана и основного чертежа.

Показатели использования территории представлены в таблице 3. Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей застройки:

- плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$6897,30 \text{ м}^2 / 2,0238 \text{ га} = 3408,0 \text{ м}^2/\text{га}$$

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$3490,50 \text{ м}^2 / 20238,0 \text{ м}^2 = 0,17$$

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

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$6897,30 \text{ м}^2 / 20238,0 \text{ м}^2 = 0,34$$

Таблица 3. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	20238,0	100
2	Площадь застройки	3490,50	17
3	Площадь покрытий	5872,0	29
4	Площадь озеленения	10875,50	54
5	Плотность застройки	3408 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,17	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,34	-
8	Численность населения, чел.	127	-
9	Плотность населения, чел./га.	63	-

Представлены предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Магазина общей площадью не более 500 кв.м» в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:33:0126022:3722.

Таблица 4. Баланс проектируемой территории для земельного участка 74:33:0126022:3722.

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь земельного участка	2871,0	100
2	Площадь застройки	574,0	20
3	Площадь покрытий	1428,0	50
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	869,0	30
5	Плотность застройки	1741 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,2	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,17	-
8	Численность населения, чел.	0	-

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$500,00 \text{ м}^2 / 0,2871 \text{ га} = 1741,0 \text{ м}^2/\text{га}$$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$574,0 \text{ м}^2 / 2871,0 \text{ м}^2 = 0,2$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$500,0 \text{ м}^2 / 2871,0 \text{ м}^2 = 0,17$$

4. Сеть улиц и дорог.

Транспортная доступность проектируемой территории

На территории проектирования располагается магистральная улица районного значения регулируемого движения ул. Суворова до оси проезжей части (До существующей разделительной зеленой полосы между проезжими частями в разных направлениях). Ширина проезжей части 6 м: две проезжие полосы по 3м в одном южном направлении движения. Тротуар шириной 3м. Заезд на земельный участок с кадастровым номером 74:33:0126022:3722, на котором проектируется Магазин общей площадью не более 500 кв.м осуществляется с ул. Суворова. Выезд проектируется там же на ул. Суворова в одном направлении с установкой знака «Движение направо».

Территорию проектирования ограничивают улицы местного значения (не входящие в территорию проектирования): ул. Ушакова с северной стороны; ул. Баженова с западной стороны и пер. Синопский с южной стороны.

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.

Расчет гостевых автостоянок

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, для расчета стоянок проектируемого магазина здания применяется норматив 3-4м/м на 100 кв.м торговой площади.

$$\text{Общая площадь} = 500,00 \text{ кв.м.}$$

$$500 * 3 \text{ м/мест} / 100 = 15 \text{ м/мест}$$

Проектируется автостоянка общим количеством 20 м/мест из них предусмотрено 2 м/места для МГН.

Благоустройство и озеленение территории

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;

- создание площадки (места) накопления твердых коммунальных отходов;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

5. Зоны с особыми условиями использования территории

Определены охранные зоны инженерных сетей:

- от воздушной и подземной линии электропередач 0,4кВ – 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018)

- от подземного и наземного газопровода - 4м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г.)

- от подземной теплотрассы - охранный зона теплотрасс 3м (в свету) (Согласно Приказа Минстроя России от 17.08.1992г №197 о "Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей). Расстояние от теплотрассы 2Ду-300мм до фундаментов зданий и сооружений - 2м (Согласно СП 124.13330.2012 "Тепловые сети").

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство» отступ от фундаментов зданий и сооружений составляет:

- для водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);
- для канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);
- для поливочного водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);
- для ливневой канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);
- от подземного кабеля сети связи - 2м до фундаментов зданий и сооружений (Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»).

Определены охранные зоны следующих объектов:

- для площадок сбора ТКО определена санитарно-защитная зона радиусом 20 м до жилых зданий (согласно СанПиН 41-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»).

6. Инженерные сети

Водоснабжение и водоотведение

Проектом осуществляется подключение проектируемого здания №1 (Магазин общей площадью не более 500кв.м.) к сетям водоснабжения и водоотведения.

Расчет водопотребления промтоварного магазина по адресу ул. Суворова, д.56.

Расчет произведен в соответствии со СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

$$Q = 10 \text{ л/сек.}$$

Водоотведение равно водопотреблению.

Подключение проектируемого здания №1 (Магазин общей площадью не более 500кв.м.) производится к существующим подземным сетям водоснабжения и канализации, расположенным по ул. Суворова. Предусматривается усиление проектируемой канализации под проезжей частью ул. Суворова. Усиление выполнить и согласовать на стадии рабочего проектирования.

Электроснабжение

Проектом осуществляется подключение проектируемого здания №1 (Магазин общей площадью не более 500кв.м.) к сетям электроснабжения.

- Расчетная суммарная мощность - 15кВ
- Напряжение сети – 0,4кВ

- Категория электроснабжения – III

Присоединение проектируемого объекта выполняется согласно предварительным

техническим условиям от 27.01.2021 №03/0474 Присоединение объекта осуществляется ВЛ-0,4кВ (до ближайшей опоры в радиусе 15 метров) к магистральной ВЛИ-0,4кВ, идущей от Р-4 РУ-0,4кВ РТП-1-30) (см. приложение 1).

Теплогазоснабжение

Проектом осуществляется подключение проектируемого здания №1 (Магазин общей площадью не более 500кв.м.) к сетям газоснабжения для нужд горячего водоснабжения, отопления и вентиляции.

Часовой расход газа:

$$V^{\text{час}} = 68291 / (0,85 \cdot 8000) = 10,04 \text{ нм}^3/\text{час},$$

Годовой расход газа:

$$V^{\text{год}} = 144,2 / (0,85 \cdot 8000) = 0,021 \text{ млн. нм}^3/\text{год},$$

Годовой расход условного топлива:

$$V^{\text{тыс. т. у. т. год}} = 144,2 / (0,85 \cdot 7000) = 0,024 \text{ тыс. т. у. т./год.}$$

Присоединение проектируемого объекта выполняется согласно предварительным техническим условиям от 10.02.2021 №90/20-Туп. Присоединение объекта осуществляется через подземный газопровод низкого давления, проектируемый от существующего подземного стального газопровода низкого давления $d=219\text{мм}$, расположенного по ул. Ушакова. (Источник газоснабжения ГРС-2 г. Магнитогорск) с соблюдением требований к проектной документации.

Сети связи

На проектируемой территории располагаются линии сетей связи. Подключение проектируемых объектов к сетям связи на данной территории проектирования не предусматривается.

7. Санитарная очистка территории

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

Мероприятия по санитарной очистке проектируемого магазина общей площадью до 500кв.м. должны быть предусмотрены в соответствии с технологическим процессом предприятия торговли. Проектом предусматривается расположить площадку для сбора мусора (ТКО) на существующем земельном участке с кадастровым номером 74:33:0126022:3722. Проектируется подъезд к площадке специализированной техники.

8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 5.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	2,0238	2,0238
1.2	Жилых зон	-"-	2,0238	2,0238
1.2.1	Зона среднетажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2)	-"-	0,1582	0,1582
1.2.2	Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)	-"-	1,8656	1,8656
1.3	Коэффициент застройки	%	0,14	0,17
1.4	Коэффициент плотности застройки	-"-	0,32	0,34
1.5	Плотность застройки	м2/га	3161,0	3408,0
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"-	-	-
	земли муниципальной собственности	-"-	-	-
	земли частной собственности	-"-	-	-
	земли, государственная собственность на которые не разграничена	-"-	-	-
2	Население			

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021 г.	Расчетный срок
2.1	Численность населения	чел.	127	127
2.2	Плотность населения	чел./га	63	63
3	Застройка			
3.1	Общая площадь жилых домов	м ² общей площади	6397,30	6397,30
3.2	Площадь застройки жилых домов		2916,30	2916,30
3.3	Общая площадь Магазина общей площадью до 500кв.м.		-	500,00
3.4	Площадь застройки Магазина общей площадью до 500кв.м.		-	574,20
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:			
4.1.1	- улицы местного значения	км	0,532	0,532
4.1.2	- магистральные улицы районного значения регулируемого движения		0,100	0,100
4.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе:		-	-
4.2.1	- автобус	-"	-	-
4.2.2	- трамвай	-"	-	-
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	0	20
5	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
В границах территории внесения изменений в ранее разработанный проект планировки				
5.1	Водопотребление	л/сек	-	10
5.2	Водоотведение	-"	-	10
5.3	Электропотребление	кВт	-	15
5.4	Расход газа	млн. м ³ /год.	-	0,021
5.5	Теплоснабжение	Гкал/час	-	-

к постановлению администрации города

от 17.12.2020 № 6692-17

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 17.12.2020 №14557-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 02.07.2020 №6819-П, в границах улиц Ушакова, Суворова, пер. Синопский, Баженова».

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории:

1) Установление границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства - Магазина общей площадью не более 500 кв.м с изменением вида разрешенного использования земельного участка.

Проект планировки охватывает территорию г. Магнитогорска, Ленинского района, в границах улиц Ушакова, Суворова, Баженова и пер. Синопский. Проектируемая территория находится в жилых зонах: Зоне среднетажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2), Зоне индивидуальной жилой застройки (Ж-4).

На территории проектирования располагаются существующие земельные участки и существующая застройка. Территория частично застроена. Свободен от застройки земельный участок с кадастровым номером 74:33:0126022:3722 и 74:33:0126022:4567.

Площадь проектируемой территории: **2,0238 га.**

Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0126022:3722 с разрешенного вида использования "Для многоквартирной застройки (многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей)" на условно разрешенный вид для зоны Ж-4 "Магазины*" (4.4). Категория земель - Земли населенных пунктов. На данном земельном участке проектируется размещение объекта капитального строительства (№1 на плане) "Магазины общей площадью не более 500 кв. м". Выделяется зона планируемого размещения объекта капитального строительства.

Проектирование данного объекта капитального строительства обусловлено расположением в одно- двухэтажной застройке зоны Ж-4 тем, что в существующей застройке в радиусе 800м нет других предприятий торговли (см. л.5 МОП ПТ).

Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0126022:203 с разрешенного вида использования "Для объектов жилой застройки (Под жилую застройку)" на условно разрешенный вид для зоны Ж-4 "Ведение огородничества" (13.1).

На территории проектирования установлены красные линии. Проектом устанавливаются линии регулирования застройки на расстоянии 6 м от ул. Суворова (Магистральной улицы районного значения регулируемого движения); и 3м от ул. Ушакова, ул. Баженова и пер. Синопского (улицы местного значения).

Линии регулирования застройки устанавливается по границе существующих объектов недвижимости:

со стороны ул. Суворова на расстоянии 5 м от красной линии для многоквартирного жилого дома с кадастровым номером ОКС 74:33:0126022:3789;

со стороны ул. Ушакова и ул. Баженова по красной линии для жилого дома с кадастровым номером ОКС 74:33:0126022:4225;

со стороны ул. Баженова на расстоянии 1 м от красной линии для жилого дома с кадастровым номером ОКС 74:33:0126022:608.

Территория проектирования планируется осваивать в одну очередь инвестиционного развития.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть проекта
Чертеж планировки территорий.
Чертеж карсных линий.

Чертеж планировки территории.
Чертеж карсных линий.
М 1:1000

M 1:1000

[illegible]

№ п/п	Координаты X	Координаты Y
1	412847,93	1352280,79
2	412553,33	1352280,26
3	412554,16	1352486,71
4	412853,92	1352484,75

Материальные средства		Получение	Использование
1	2	3	4
001	001	001	001
002	002	002	002
003	003	003	003
004	004	004	004
005	005	005	005
006	006	006	006
007	007	007	007
008	008	008	008
009	009	009	009
010	010	010	010
011	011	011	011
012	012	012	012
013	013	013	013
014	014	014	014
015	015	015	015
016	016	016	016
017	017	017	017
018	018	018	018
019	019	019	019
020	020	020	020
021	021	021	021
022	022	022	022
023	023	023	023
024	024	024	024
025	025	025	025
026	026	026	026
027	027	027	027
028	028	028	028
029	029	029	029
030	030	030	030
031	031	031	031
032	032	032	032
033	033	033	033
034	034	034	034
035	035	035	035
036	036	036	036
037	037	037	037
038	038	038	038
039	039	039	039
040	040	040	040
041	041	041	041
042	042	042	042
043	043	043	043
044	044	044	044
045	045	045	045
046	046	046	046
047	047	047	047
048	048	048	048
049	049	049	049
050	050	050	050
051	051	051	051
052	052	052	052
053	053	053	053
054	054	054	054
055	055	055	055
056	056	056	056
057	057	057	057
058	058	058	058
059	059	059	059
060	060	060	060
061	061	061	061
062	062	062	062
063	063	063	063
064	064	064	064
065	065	065	065
066	066	066	066
067	067	067	067
068	068	068	068
069	069	069	069
070	070	070	070
071	071	071	071
072	072	072	072
073	073	073	073
074	074	074	074
075	075	075	075
076	076	076	076
077	077	077	077
078	078	078	078
079	079	079	079
080	080	080	080
081	081	081	081
082	082	082	082
083	083	083	083
084	084	084	084
085	085	085	085
086	086	086	086
087	087	087	087
088	088	088	088
089	089	089	089
090	090	090	090
091	091	091	091
092	092	092	092
093	093	093	093
0			

ПГ-20-165 ОЧП ПТ

Челябинская обл. г. Магнитогорск

work

Стария	Ли
--------	----

E		

000

111
