



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.07.2022

7332 - 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, и проекта межевания территории в границах улиц Тополиная, Демы

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 10.06.2021 № 6157-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденным постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и проекта межевания территории в границах улиц Тополиная, Демы», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 11.06.2021 №63, 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, и проекта межевания территории в границах улиц Тополиная, Демы, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 10.06.2022 №62, с учетом протокола общественных обсуждений от 08.07.2022 и заключения о результатах общественных обсуждений от 08.07.2022, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 08.07.2022 №73, 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 от 29.06.2012 № 8505-П, и проект межевания территории в границах улиц Тополиная, Демы, шифр: ПП-21-461, 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;

4) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №4 к настоящему постановлению;

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

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

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления;

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

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

Исполняющий обязанности
главы города



М.В. Москалев

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 10.06.2021 №6157-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, и проект межевания территории в границах улиц Тополиная, Демы».

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

Установление красных линий и линий регулирования застройки; выделение элементов планировочной структуры; установления границ территорий общего пользования.

Площадь территории в границах проектирования составляет 3,1396 га.

Административно территория расположена в Правобережном районе города Магнитогорска (жилой район «Нежный»).

Границами проектируемой территории являются:

- с запада – ул. Тополиная;
- с юга и севера - проезды.
- с востока – ул. Демы.

В настоящее время территория проектирования полностью застроена отдельно стоящими односемейными домами с прилегающими земельными участками и благоустроена. Инженерные сети (газопровод, водопровод, канализация, линия электропередач 0,4кВ на опорах освещения) существующие. Размещение новых объектов капитального строительства и инженерных сетей на территории проектирования не предусматривается.

Геологическое строение и рельеф

Согласно схематической карте климатического районирования территории для строительства СП 131.13330.2012, исследованная территория относится к климатическому подрайону I В.

Физико-геологических явлений, осложняющих строительство, на период выполнения изысканий на площадке не обнаружено. Грунтовые условия относятся к I типу по просадочности, по степени морозостойкости имеются грунты слабопучинистые и сильнопучинистые.

По инженерно-геологическим условиям территория юго-западной части города разделена по степени благоприятности для градостроительного использования:

Территории пригодные для строительства.

К ним относятся:

- большая часть с уклонами поверхности 1-5%;
- грунтовые воды залегающие глубже 2м;
- устойчивые грунты основания, которые могут служить естественным основанием

для фундаментов зданий и сооружений.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Климат

Климатическая характеристика проводится по данным м/ст. г. Магнитогорск (Справочник по климату СССР, 1968г.) и СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» по м/ст.

Климат территории, расположенной в пределах восточного склона Зауралья, характеризуется значительной континентальностью и засушливостью, морозной зимой, тёплым летом и большим количеством солнечных дней.

По строительно-климатическому районированию РФ территория относится к

строительно-климатической зоне IV. Расчётная температура для проектирования отопления - 38°C (температура самой холодной пятидневки обеспеченностью 0,92). Продолжительность отопительного периода 218 дней.

Значения климатических параметров:

- суммарная солнечная радиация (прямая и рассеянная) за год на горизонтальную поверхность при безоблачном небе – 6092МДж/м²;
- температура воздуха - среднегодовая температура 1,2 °С, среднемесячные температуры - января -16,9 °С, июля - +18,3 °С, абсолютные температуры воздуха - минимальная - - 48 °С, максимальная - + 40 °С;
- среднее число дней с температурой воздуха менее -15 °С - 60дней;
- продолжительность безморозного периода - 160 дней.

Ветровой режим:

В течение всего года, особенно в холодный период, преобладают ветры юго-западного направления. В тёплый период увеличивается повторяемость. Среднегодовая скорость ветра - 4,7м/с. Средняя месячная скорость ветра 3-5м/сек., среднее число дней с сильным ветром - 36, наибольшее число дней с сильным ветром - 63.

Влажностный режим:

Территория недостаточно увлажнена.

- среднегодовая относительная влажность - 72%;
- число засушливых дней с относительной влажностью менее 30% - в среднем за год 43 с максимумом в мае - 63дня;
- годовое количество осадков - 439 мм, за тёплый период - 322 мм, холодный - 115мм;
- средняя высота снежного покрова - 30-50см;

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-3	Зона малозэтажной многоквартирной жилой застройки
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения

3. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений.

Проектом планировки не предполагается выделение зон планируемого размещения объектов капитального строительства и проектирование новых зданий и сооружений. Вид разрешенного использования земельных участков приводится в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.

На территории проектирования красные линии, установленные ранее утвержденной документацией: «Проектом планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П».

Данным проектом планировки территории часть красных линий в границах территории проектирования подлежат отмене и установлению в связи с их изломанностью и отсутствием инженерных сетей

Также часть красных линий подлежит корректировки в соответствии с границами существующих земельных участков согласно сведениям ЕГРН.

- ул. Тополиная – улица местного значения.

Ширина в установленных красных линиях – 20 м. Линия регулирования застройки – на расстоянии 3 м от красной линии.

- ул. Дёмы – улица местного значения.

Ширина в установленных красных линиях – 20 м. Линия регулирования застройки – на расстоянии 3 м от красной линии.

- проезд №1 – проезд

Ширина в установленных красных линиях – 25 м. Линия регулирования застройки – на расстоянии 3 м от красной линии.

- проезд №2 – проезд

Ширина в установленных красных линиях – 20 м. Линия регулирования застройки – на расстоянии 3 м от красной линии.

Таблица 2. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Условный номер образуемого участка (площадь земельного участка, кв.м)	Условный номер объекта кап. строительства на плане	номер кадастровый 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	Вид разрешенного использования земельного участка (приведен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка	Этажность	Площадь застройки ОКС, кв.м.	Общая площадь ОКС, кв.м.
-	1	74:33:0207003:66	Челябинская область, г. Магнитогорск, уч. 61	931,13	Для объектов жилой застройки (Под малоэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0
-	2	74:33:0207003:65	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Тополиная, уч. 97	1 134,0	Для объектов жилой застройки (Под малоэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0
-	3	74:33:0207003:64	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Тополиная, уч. 99	1 134,0	Для объектов жилой застройки (Под малоэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0
ЗУ2* (1 134,00 м2)	4	74:33:0207003:63	Челябинская область, г. Магнитогорск, уч. 58	972,0	Для объектов жилой застройки (Под малоэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0
ЗУ1* (1 133,90 м2)	5	74:33:0207003:62	Челябинская область, г. Магнитогорск, уч. 57	972,0	Для объектов жилой застройки (Под малоэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0

-	6	74:33:0207003:61	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Тополиная, уч. 105	1 175,49	Для объектов жилой застройки (Под малоэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0
-	7	74:33:0207003:60	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Тополиная, д. 107	1 001,31	Для объектов жилой застройки (Под малоэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0
-	8	74:33:0207003:59	Челябинская область, г. Магнитогорск, уч. 54	852,48	Для объектов жилой застройки (Под малоэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0
-	9	74:33:0207003:58	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Дёмы, уч. 112	1 122,34	Для объектов жилой застройки (Под малоэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0
-	10	74:33:0207003:57	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Дёмы, уч. 110	1 134,0	Для объектов жилой застройки (Под малоэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0
-	11	74:33:0207003:56	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Дёмы уч. 108	1 134,0	Для объектов жилой застройки (Под малоэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0
ЗУЗ* (1 134,30 м2)	12	74:33:0207003:55	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Дёмы, д. 106	972,0	Для объектов жилой застройки (Под малоэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0

ЗУ4* (1 134,10 м2)	13	74:33:0207003 :54	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Дёмы, д. 104	972,0	Для объектов жилой застройки (Под малозэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0
-	14	74:33:0207003 :53	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Дёмы, д. 102	1 161,1	Для объектов жилой застройки (Под малозэтажную жилую застройку)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	100,0	180,0
ЗУ5*1 (62 791,18 м2)	-	74:33:0207003 :146	Челябинская обл, г Магнитогорск, Правобережный район	63 439,48	Для общего пользования (уличная сеть). Линейный объект (улично- дорожная сеть, инженерные коммуникации)	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Земельные участки общего пользования	-	-	-
								ИТОГО:	2	1400,0	2520,0

* - В соответствии с Проектом межевания территории в составе разрабатываемой 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, и проект межевания территории в границах улиц Тополиная, Демы.

1 - Граница земельного участка с кадастровым номером 74:33:0207003:146 Вид разрешенного использования - Земельные участки общего пользования (12.0) расположена вне границ проектирования.

Показатели использования территории:

Площадь территории в границах составляет 3,1396 га.

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

Показатели использования территории представлены в таблице 5. 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:

$$2520,0 \text{ м}^2 / 3,1396 = 802 \text{ м}^2/\text{га}$$

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$1400,0 \text{ м}^2 / 31396 \text{ м}^2 = 0,04$$

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

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$2520,0 \text{ м}^2 / 31396 \text{ м}^2 = 0,08$$

Численность населения 2520,0 кв.м./50 кв.м. = 50,4 чел.

Плотность населения: 50чел/3,1396 га = 16 чел/га

Таблица 3. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	31396,0	100
2	Площадь застройки	1400,0	4
3	Площадь покрытий	9418,80	30
4	Площадь озеленения	20577,20	66
5	Плотность застройки	802 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,04	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,08	-
8	Численность населения, чел.	50	-

Транспортная доступность проектируемой территории

Классификация улиц и дорог принята в соответствии с ГП и СП 42.13330.2016, их параметры – в соответствии с п.11.5 СП 42.13330.2016. Ширина проектируемых улиц определена в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом проектируемых подземных и наземных инженерных коммуникаций, и санитарно-гигиенических требований.

Категории улиц и дорог

Основу улично-дорожной сети рассматриваемой территории формируют:

1. Улицы местного значения. Улицы в жилой застройке Основное назначение: транспортная и пешеходная связи на территории жилых районов (микрорайонов).

- ул. Тополиная:

Ширина проезжей части – 6 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Кол-во тротуаров - 2;

Ширина тротуара – 1,5м.

- ул. Дёмы:

Ширина проезжей части – 6 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Кол-во тротуаров - 2;

Ширина тротуара – 1,5м.

2. Проезды. Проезды в жилой застройке Основное назначение: транспортная и пешеходная связи на территории жилых районов (микрорайонов).

- Проезд №1:

Ширина проезжей части – 6 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Кол-во тротуаров - 2;

Ширина тротуара – 1,5м.

- Проезд №2:

Ширина проезжей части – 6 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Кол-во тротуаров - 1;

Ширина тротуара – 1,5м.

Расчет гостевых автостоянок

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок временного хранения автомобилей в границах земельных участков существующих объектов капитального строительства из расчета вместимости объекта капитального строительства. Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей для территории определена в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015 №21.

Для объектов индивидуального жилищного строительства 1 машино-место на 1 отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.

На территории проектирования располагается 14 отдельно стоящих односемейных дома. Общее количество парковочных мест для временного хранения легковых автомобилей на территории проектирования – 14 машино-мест.

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;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

5. Зоны с особыми условиями использования территории

В границах проектирования отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

Определены охранные зоны инженерных сетей:

- от 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 воздушной линии электропередач 0,4кВ – 2м 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 газопровода - 4м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

- от надземного газопровода - 4м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

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

- для водопровода и канализации – 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»);

6. Инженерные сети

Водоснабжение и водоотведение

В границах проектируемой территории расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения и водоотведения. Существующая жилая застройка подключены к сетям водоснабжения и водоотведения по ул. Тополиной, ул. Демы, Проезду №1 и Проезду №2.

Теплогасоснабжение

Существующие газовые сети в границах проектируемой территории расположены по проезду №2 (подземный газопровод) и разведены надземно на опорах по территории земельных участков.

Электроснабжение

В границах проектируемой территории расположены электрические сети, находящиеся в ведении АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск:

- КЛ-0,4 кВ;

- ВЛ-0,4 кВ;

Подключения односемейных домов к сетям электроснабжения – существующие. Освещение проезжих частей и улиц – существующее.

Сети связи

На территории проектирования не располагаются сети связи. Подключение существующих зданий и сооружений к сетям связи не предусматривается.

7. Санитарная очистка территории

В настоящее время производится санитарная очистка территории. Площадки контейнеров для сбора ТКО располагаются на территории жилого района «Нежный».

Объектами очистки являются: уличные проезды, объекты культурно-бытового назначения, территории предприятий, учреждений и организаций, места отдыха.

Отходы на проектируемой застройке разделяются по своему морфологическому составу на следующие категории отходов:

- Твердые бытовые отходы (ТБО);

- Крупногабаритные отходы (КО).

Твердые бытовые отходы (ТБО) - пищевые отходы, стекло, кожа, резина, бумага, отходы от текущего ремонта, дерево, текстиль, упаковочный материал, комнатный смет, т.е. отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения.

К ТБО, входящим в норму накопления и удаляемым транспортом спецавтохозяйства, относятся отходы, образующиеся в общественных зданиях (включая отходы от текущего ремонта квартир), отходы от отопительных устройств местного отопления, смет, опавшие листья, собираемые с территорий.

Нормы накопления ТБО образуются от учреждений и предприятий общественного назначения.

Оrientировочные расчеты накопления ТБО (согласно рекомендациям Приложения М, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»):

Нормы накопления учреждений и предприятий общественного назначения в крупных городах составляют 30-50 % от норм накопления жилых зданий.

Крупногабаритные отходы (КО) - отходы в виде изделий, утративших свои потребительские свойства - мебель, бытовая техника, компьютеры, торговое оборудование, велосипеды, коляски и т.д.

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5 % в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории
Таблица 4.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	3,1396	3,1396
	В том числе территории:			
	Жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.)	га	-	-
	из них:			
	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (Ж-3)	"	0,1648	0,1648
	Индивидуальная жилая застройка (Ж-4)	"	2,9642	2,9642
	Общественно-деловых зон:			
	Зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2)	"	0,0106	0,0106
	Зон производственного использования:			
	Зона производственно-складских объектов (ПК-1)	-	-	-
	Зон рекреационного назначения:			
	Зона зеленых насаждений общего пользования (Ц-2)	"	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"	1,581	1,5162
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"	0,956	0,956
	улицы, дороги, проезды, площади	"	0,625	0,5602
	прочие территории общего пользования (ограниченного пользования)	"	-	-
1.4	Коэффициент застройки	м ² /га	802	802
1.5	Коэффициент плотности застройки	%	0,08	0,08
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	50	50
2.2	Плотность населения	чел./га	16	16
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	2520,0	2520,0
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
3.3	Новое жилищное строительство	"	-	-
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	741,0	741,0
	В том числе:			
	улицы и проезды местного значения	"	741,0	741,0
4.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	-	-	-
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	14	14

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 10.06.2021 №6157-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, и проект межевания территории в границах улиц Тополиная, Демы».

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

Установление красных линий и линий регулирования застройки; выделение элементов планировочной структуры; установления границ территорий общего пользования.

Площадь территории в границах проектирования составляет 3,1396 га.

Административно территория расположена в Правобережном районе города Магнитогорска (жилой район «Нежный»).

Границами проектируемой территории являются:

- с запада – ул. Тополиная;
- с юга и севера - проезды.
- с востока – ул. Демы.

В настоящее время территория проектирования полностью застроена отдельно стоящими односемейными домами с прилегающими земельными участками и благоустроена. Инженерные сети (газопровод, водопровод, канализация, линия электропередач 0,4кВ на опорах освещения) существующие. Размещение новых объектов капитального строительства и инженерных сетей на территории проектирования не предусматривается.

Проектом предусматривается освоение территории в один этап инвестиционного развития.



Условные обозначения:

Правила проложения территории

№ 303 (207-02) - Номер кадастрового квартала

_____ - Границы земельных участков на кадастровом плане территории

_____ - Номера земельных участков на кадастровом плане территории

_____ - Границы образуемых земельных участков путем перераспределения

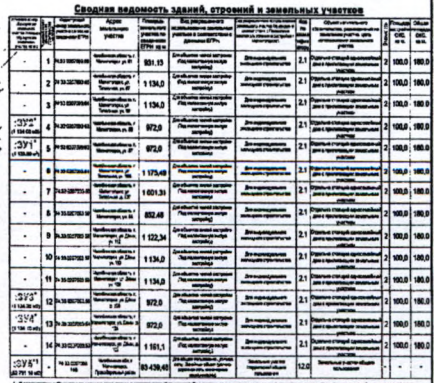
_____ - Условный номер образуемого земельного участка

-  - Красные галки, регулирующие отлив
-  - Красные галки устанавливаемые
-  - Линия регулирования застройки
-  - Элемент Мамвровской структуры
-  - Номер координаты поворотной точки установившейся

106	Существующий объект капитального строительства. Присвоенный адрес объекта капитального строительства.
1	Условный номер объекта капитального строительства на плане.

— Подъемный электрод
— Подъемный катодизатор
— Подъемный газогорелок
— Наземный газогорелок, размещенный на опоре
— Линия электропроводов 0,4 кВ на опорах освещения 0,4 кВ
— Линия электропроводов 10 кВ подъемный кабель

- Территории общего пользования

A3

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Основные положения проекта межевания территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 10.06.2021 №6157-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, и проект межевания территории в границах улиц Тополиная, Демы».

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по межеванию территории: перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0207003:62, 74:33:0207003:63, 74:33:0207003:55, 74:33:0207003:54 с земельным участком с кадастровым номером 74:33:0207003:146.

Основание для перераспределения данных земельных участков – ст.39.28. п.3 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022).

Размеры земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к ним.

Площадь территории в границах проектирования составляет 3,1396 га.

Административно территория расположена в Правобережном районе города Магнитогорска (жилой район «Нежный»).

Границами проектируемой территории являются:

- с запада – ул. Тополиная;
- с юга и севера - проезд.
- с востока – ул. Демы.

В настоящее время территория проектирования полностью застроена отдельно стоящими односемейными домами с прилегающими земельными участками и благоустроена.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков.

Межевание территории предусматривается в 1 этап:

Общее количество образуемых земельных участков – 5.

Образования земельных участков

Образование земельных участков ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0207003:146 (Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)) с земельными участками 74:33:0207003:62, 74:33:0207003:63, 74:33:0207003:55, 74:33:0207003:54 (Для индивидуального жилищного строительства (2.1)).

Площадь образуемого земельного участка ЗУ1 = 1133,90 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка ЗУ2 = 1134,00 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка ЗУ3 = 1134,30 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка ЗУ4 = 1134,10 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка ЗУ5 = 62791,18 кв.м.

Площади существующих, образуемых земельных участков см. графическую часть проекта межевания территории л.1 ОЧП МТ «Чертеж межевания территории» и Таблицу 1 текстовой части проекта межевания территории.

Таблица 1
Ведомость образуемых земельных участков.

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь земельного участка согласно сведениям ЕГРН, кв.м	Возможные способы образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Образованная площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования
:ЗУ1	74:33:0207003:62	Челябинская область, г. Магнитогорск, уч. 57	972,0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:33:0207003:146 с земельными участками 74:33:0207003:54, 74:33:0207003:55, 74:33:0207003:62, 74:33:0207003:63	1133,90	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
:ЗУ2	74:33:0207003:63	Челябинская область, г. Магнитогорск, уч. 58	972,0		1134,00	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
:ЗУ3	74:33:0207003:55	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Дёмы, д. 106	972,0		1134,30	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
:ЗУ4	74:33:0207003:54	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Дёмы, д. 104	972,0		1134,10	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
:ЗУ5	74:33:0207003:146	Челябинская обл, г Магнитогорск, Правобережный район	63439,48		62791,18	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Категория земель – земли населенных пунктов.

3. Установление сервитутов.

Установление сервитутов обеспечивает безвозмездное и беспрепятственное использование частей участков жилых домов для сквозных проездов и подходом к другим объектам, а также возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Таблица 2. – Таблица сервитутов

Номер сервитута, установленного в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей	Назначение территории частей участков, обремененных сервитутом в целях ремонта коммунальных, инженерных и других сетей	Площадь сервитута, установленного в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, м ²
1-1с	Сеть газопровода	1790,0
2-1с	Сеть водоснабжения и водоотведения	311,60

4. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 3.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	3,1396	3,1396
	В том числе территории:			
	Жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.)	га	-	-
	из них:			
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (Ж-3)	м ²	0,1648	0,1648
	Индивидуальная жилая застройка (Ж-4)	м ²	2,9642	2,9642
	Общественно-деловых зон:			
	Зона обслуживания и деловой активности местного значения	м ²	0,0106	0,0106

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
	значения (Ц-2)			
	Зон производственного использования:			
	Зона производственно-складских объектов (ПК-1)		-	-
	Зон рекреационного назначения:			
1.2	Зона зеленых насаждений общего пользования (Ц-2)	-"	-	-
	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"	1,581	1,5162
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"	0,956	0,956
	улицы, дороги, проезды, площади	-"	0,625	0,5602
	прочие территории общего пользования (ограниченного пользования)	-"	-	-
1.4	Коэффициент застройки	м ² /га	802	802
1.5	Коэффициент плотности застройки	%	0,08	0,08
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	50	50
2.2	Плотность населения	чел./га	16	16
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	2520,0	2520,0
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
3.3	Новое жилищное строительство	-"	-	-
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	741,0	741,0
	В том числе:			
	улицы и проезды местного значения	-"	741,0	741,0
4.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		-	-
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	14	14

Координаты границ проектирования

№ точки	Координата X	Координата Y
1	409670,85	1359168,45
2	409787,55	1359284,05
3	409534,77	1359287,57
4	409407,50	1359164,93
5	409614,48	1359162,73

