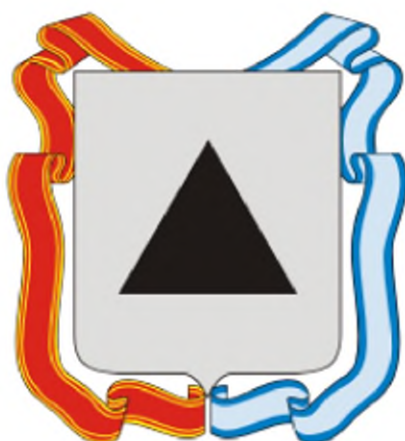




**Документация о внесении изменений в проект территории,
утвержденный постановлением администрации города от
07.12.2015 № 16146-П, и проект межевания территории 148
микрорайона города Магнитогорска**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I
Основная часть проекта

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о
характеристиках объектов капитального строительства
Положения об очередности планируемого развития территории

Шифр: А-38.1064-20 ППТ.П

Заказчик: Администрация города Магнитогорска

Директор ООО «Архивариус»

К. Н. Гребенщиков

Магнитогорск, 2020 г.

Внесены изменения согласно постановления администрации
города Магнитогорска от 19.05.2026 №3465-П

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Чертеж планировки территории	A-38.1064-20 ППТ.ОЧП-1	1:1 000
2	План красных линий. Разбивочный чертеж красных линий	A-38.1064-20 ППТ.ОЧП-1.2	1:1 000
3	Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I A-38.1064-20 ППТ.П	
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I A-38.1064-20 ППТ.П	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
4	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	A-38.1064-20 ППТ.МОП-1	1:10 000
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	A-38.1064-20 ППТ.МОП-2	1:1 000
6	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	A-38.1064-20 ППТ.МОП-3	1:1 000
7	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	A-38.1064-20 ППТ.МОП-4	1:1 000
8	Вариант планировочного решения застройки территории	A-38.1064-20 ППТ.МОП-5	1:1 000
9	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	A-38.1064-20 ППТ.МОП-6	1:1 000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:		
10	Схема инженерного обеспечения территории	A-38.1064-20 ППТ.МОП-7	1:1 000
11	Поперечные профили улиц	A-38.1064-20 ППТ.МОП-8	1:200
12	Текстовая часть	Том II A-38.1064-20 ППТ.ТЧ	
13	Результаты инженерных изысканий	Том III A-38.1064-20 РИЗ	
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
14	Текстовая часть	Том IV A-38.1064-20 ПМТ.ТЧ	
15	Чертеж межевания территории	A-38.1064-20 ПМТ.ОЧП-1	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
16	Чертеж по обоснованию межевания территории	A-38.1064-20 ПМТ.МОП-1	1:1 000

Запись главного архитектора

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект планировки соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

Главный архитектор проекта _____ Д.Р. Каримова

Состав участников проекта

Директор, главный архитектор ООО «Архивариус», канд. арх., доц., член САР РФ	К.Н. Гребенщиков
Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №1, ГАП	Е.С. Левшунова
Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №2, ГАП	Д.Р. Каримова
Архитекторы	Д.Г. Боровская Е.М. Горбатова А.А. Добрынина Д.С. Герасева
Инженеры-проектировщики	В.В. Герасина А.В. Наливайко Д.С. Шакшакпаева С.Л. Соловский
Инженеры-градостроители	П.В. Гинтер А.О. Якубова М.И. Исакова А.В. Кобякова
Кадастровые инженеры	Е.А. Барышева К.О. Лисихина
Инженеры технического отдела	Р.М. Мухатметгаллин Т.Ю. Данилейко

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	5
1. Характеристики планируемого развития территории	6
1.1 Плотность и параметры застройки территории.....	6
1.2 Предложения по формированию красных линий улиц	7
1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	7
1.4 Зоны с особыми условиями использования территории	7
2. Характеристики объектов капитального строительства.....	9
2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	9
2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры	13
2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры	13
2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть.....	13
2.3.2 Улицы и дороги	13
2.3.3 Пешеходное движение	13
2.3.4 Велосипедное движение	13
2.3.5 Общественный пассажирский транспорт.....	14
2.3.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта.....	14
2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры	15
2.4.1 Водоснабжение	15
2.4.2 Водоотведение	15
2.4.3 Теплоснабжение	15
2.4.4 Газоснабжение	15
2.4.5 Электроснабжение.....	15
2.4.6 Сети связи	15
2.4.7 Дождевая канализация	16
2.4.8 Инженерная подготовка территории	16
2.4.9 Санитарная очистка.....	16
ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	16
Чертеж планировки территории	18
Основные технико-экономические показатели	20

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу Администрации города Магнитогорска (Муниципальный контракт от 22.06.2020 г. №482) в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Приказом от 01.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде".

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 г. №268 (далее РНГП);
 - Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (далее ГП);
 - Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 г. №125 (далее ПЗЗ);
 - Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015 г. №21 (далее МНГП);
 - Документация о внесении изменений в проект планировки территории 148 микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 07.12.2015 №16146-П, с целью размещения линейного объекта - газопровода в районе дома 35 по ул. Зеленый Лог (утв. постановлением администрации города от 04.05.2017 № 4794-П);
 - Проект планировки территории 148 микрорайона города Магнитогорска (утв. постановлением администрации города от 07.12.2015 № 16146-П).
2. Исходные данные из ИСОГД, предоставленные УАиГ администрации города;
3. Техническое задание (приложение №1 к муниципальному контракту от 22.06.2020 г. №482).

4. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены в 2020г. ООО «Архивариус»).

ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено взаимоувязанное размещение общественных и производственных зданий с земельными участками, улично-дорожной сети, озелененных территорий.

Проектируемые объекты капитального строительства относятся:

Для зоны Ж-1:

- к основным видам разрешенного использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1); обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2); бытовое обслуживание (3.3); амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); государственное управление (3.8.1), коммунальное обслуживание (3.1);

- к условно разрешенным видам пользования: магазины (4.4), общественное питание (4.6), автомобильные мойки (4.9.1.3).

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры планируемой застройки

1. Нормативные показатели плотности застройки многоквартирными жилыми домами и объектами общественной застройки определены согласно данным ПЗЗ для территориальной зоны Ж-1:

Предельные показатели плотности застройки определены в ст.17 ПЗЗ:

Максимальный процент застройки земельного участка – 40% (реконструируемая застройка – 60 %);

Коэффициент плотности застройки – 1,2.

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

Коэффициент застройки – 0,16;

Коэффициент плотности застройки – 0,81.

1. Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны Ц-2 определены согласно данным ПЗЗ:

Предельные показатели плотности застройки определены в ст.16 ПЗЗ:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка – 85%.

Максимальный коэффициент плотности застройки – 3,0.

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

Коэффициент застройки – 0,20.

Коэффициент плотности застройки – 0,71.

Население

Численность населения на расчетный срок – 4735.

Плотность населения – 193 чел./га.

Жилой фонд

Сохраняемый жилой фонд на расчетный срок – 132,132 тыс.м² общей площади.

Плотность застройки – 6846 м²/га.

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Ширина в действующих красных линиях:

Магистральные улицы и дороги:

1. Магистральные улицы общегородского значения (регулируемого движения):

- просп. Карла Маркса – 77,0 м.

2. Магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения:

- ул.Радужная (переменная) – 80,0-100,0 м.

3. Магистральные улицы районного значения:

- ул.Зеленый Лог – 80,0 м;

- ул.Жукова (переменная) – 35,0-40,0 м.

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

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

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны

Санитарно-защитные зоны от производств электрической и тепловой энергии:

- котельные тепловой мощностью менее 200 кВт – 50 м.

Санитарно-защитные зоны от сооружений транспортной инфраструктуры:

На территориях, смежной с проектируемой расположены:

- трамвайное депо – 300 м;

- от автостоянок и гаражей-стоянок (пгск «Зелёный лог-2») – 50 м.

Расстояние от объектов инженерной инфраструктуры:

- трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ – 10 м.

- газорегуляторный пункт – 10 м.

Минимальное расстояние от оси пути на прямых участках до зданий, сооружений:

На территориях, смежной с проектируемой:

- от трамвайных путей до жилых и общественных зданий – 20 м (п.5.5 СП 98.13330.2012).

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.

2. Характеристики объектов капитального строительства

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

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

№ земельного участка	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования (согласно классификатору)	Код по классификатору	№ по эксп. (на чертеже)	Наименование существующего объекта капитального строительства/ планируемый объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка	S застройки, м²/ Smax застройки, м²
Существующая застройка						
<i>Многоквартирные жилые дома</i>						
74:33:0314001:33	Для объектов жилой застройки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	1	Многоквартирный жилой дом (ул. Жукова, 25) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания	1122
74:33:0314001:34	Для объектов жилой застройки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	2	Многоквартирный жилой дом (ул. Зеленый Лог, 35) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания	2193
74:33:0314001:35	Для объектов жилой застройки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	3	Многоквартирный жилой дом (ул. Зеленый Лог, 35/1) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания	2200
74:33:0314001:36	Для объектов жилой застройки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	4	Многоквартирный жилой дом (ул. Зеленый Лог, 33) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания	2683
74:33:0314001:37	Для объектов жилой застройки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	5	Многоквартирный жилой дом (ул. Зеленый Лог, 33/1)	881
74:33:0314001:38	Для объектов жилой застройки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	6	Многоквартирный жилой дом (ул. Зеленый Лог, 33/2)	896
74:33:0314001:1933	Для объектов жилой застройки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	7	Многоквартирный жилой дом (просп. Карла Маркса, 224) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания	1327
74:33:0314001:1930	Для иных видов жилой застройки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	8	Многоквартирный жилой дом (просп. Карла Маркса, 226) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания	1327
74:33:0314001:1934	Для объектов жилой застройки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	9	Многоквартирный жилой дом (просп. Карла Маркса, 228) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания	1328
:ЗУ7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	10	Многоквартирный жилой дом (просп. Карла Маркса, 230) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания	967
:ЗУ6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	11	Многоквартирный жилой дом (просп. Карла Маркса, 230/1)	906
:ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	12	Многоквартирный жилой дом (просп. Карла Маркса, 230/2) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания	1175
:ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	13	Многоквартирный жилой дом (ул. Жукова, 27) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания	768
:ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	14	Многоквартирный жилой дом (ул. Жукова, 29)	1185
:ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	15	Многоквартирный жилой дом (ул. Жукова, 31) со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания	837

№ земельного участка	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования (согласно классификатору)	Код по классификатору	№ по эксп. (на чертеже)	Наименование существующего объекта капитального строительства/ планируемый объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка	S застройки, м²/ Smax застройки, м²
:ЗУ4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	16	Многokвартирный жилой дом (ул. Жукова, 33)	1074
					Итого:	20869
<i>Общественные здания</i>						
74:33:0314001:7022	-	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	17	Торгово-развлекательный комплекс (ул. Зеленый Лог, 35а)	633
74:33:0314001:998, 74:33:0314001:2294	детский сад	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	18	Детский сад №73 (ул. Жукова, 29/1)	1538
74:33:0314001:999, 74:33:0314001:2295	детский сад	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	19	Детский сад №66 (ул. Жукова, 29/2)	1586
					Итого:	3757
<i>Сооружения инженерной инфраструктуры</i>						
	-	Коммунальное обслуживание	3.1	20	ТП-10/0,4 кВ	42
74:33:0314001:1688	для строительства центрального распределительного пункта	Коммунальное обслуживание	3.1	21	ТП-10/0,4 кВ	140
	-	Коммунальное обслуживание	3.1	22	ТП-10/0,4 кВ	64
74:33:0314001:1976	Для размещения распределительных пунктов	Коммунальное обслуживание	3.1	23	ГРП	5
:ЗУ14	-	Коммунальное обслуживание	3.1	24	ТП-10/0,4 кВ	68
:ЗУ11	-	Коммунальное обслуживание	3.1	25	ТП-10/0,4 кВ	61
					Итого:	380
Ранее проектируемая застройка						
<i>Общественные здания</i>						
74:33:0314001:2288	Для размещения объектов торговли	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))*	4.2	26	Объекты торговли, в том числе магазины	438
74:33:0314001:5109	Объекты торговли, в том числе магазины	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	27	Спортивные залы, спортивные клубы, залы рекреации (с бассейном или без него)	519
74:33:0314001:5107	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Государственное управление	3.8.1	28	Отдельно стоящие административные здания	1602
74:33:0314001:5655	-	Общественное питание*	4.6	29	Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны	619
74:33:0314001:5555	-	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))*	4.2	30	Объекты торговли, в том числе магазины	3243
74:33:0314001:5575	Предприятие бытового обслуживания населения	Бытовое обслуживание	3.3	31	Предприятие бытового обслуживания	3319

Документация о внесении изменений в проект территории, утвержденный постановлением администрации города от 07.12.2015 № 16146-П, и проект межевания территории
148 микрорайона города Магнитогорска

№ земельного участка	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования (согласно классификатору)	Код по классификатору	№ по эксп. (на чертеже)	Наименование существующего объекта капитального строительства/ планируемый объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка	S застройки, м²/ S _{max} застройки, м²
74:33:0314001:5656	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства	Коммунальное обслуживание	3.1	32	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, теплотрассы	25548
74:33:0314001:5647	Для размещения иных объектов, допустимых в жилых зонах и не перечисленных в классификаторе	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	33	Поликлиники	800
:3У10	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	34	Поликлиники	275
					Итого:	36363
<i>Объекты транспортной инфраструктуры</i>						
74:33:0314001:5572	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Заправка транспортных средств*	4.9.1.1	35	АЗС	720
<i>Сооружения инженерной инфраструктуры</i>						
:3У15	-	Коммунальное обслуживание	3.1	36	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, теплотрассы	80
Проектируемая застройка						
<i>Общественные здания</i>						
:3У8	Под иными объектами специального назначения	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	37	Детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования, общеобразовательные школы	14400
:3У9	Объекты культурно-досуговой деятельности	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	38	Библиотеки, музеи, выставочные залы	2618
					Итого:	15495
					Всего:	79187

Примечания:

- 1) Для реконструируемых объектов капитального строительства максимальная площадь застройки может быть увеличена до 60%.
- 2) Параметры объектов капитального строительства определены согласно правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска.
- 3) Sзастройки – площадь застройки для существующих объектов капитального строительства, S_{max} застройки – максимальная площадь застройки для планируемых объектов капитального строительства, определенная правилами землепользования и застройки относительно земельного участка.
- 4) Номера земельных участков см. Проект межевания территории шифр А-38.1064-20 ПМТ.
- 5) *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».

6) **Способы образования земельного участка см. проект межевания территории, шифр А-38.1064-20. Для реализации положений, заложенных генеральным планом г. Магнитогорска, программой комплексного развития социальной инфраструктуры г. Магнитогорска на 2016-2025 годы, утвержденной Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 28.06.2016 №84, предусматривается образование земельного участка с условным номером :ЗУ8 для муниципальных нужд с целью строительства общеобразовательной школы на 1000 мест.

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

При планировочной структуре существующей застройки были предусмотрены необходимые учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения и первичного обслуживания в составе действующих учреждений.

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров;
- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- формирование детских площадок, мест отдыха взрослого населения;
- создание площадки (места) накопления твердых коммунальных отходов;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

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

2.3.2 Улицы и дороги

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

Магистральные улицы и дороги:

1. *Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:*

- просп. Карла Маркса:

Ширина проезжей части – 24,0 м.

2. *Магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения:*

- ул.Радужная:

Ширина проезжей части – 21,0 м.

3. *Магистральные улицы районного значения:*

- ул. Зеленый Лог:

Ширина проезжей части – 22,6 м;

- ул. Жукова:

Ширина проезжей части – 9,5 м.

2.3.3 Пешеходное движение

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

Ширина пешеходной части тротуаров:

Магистральные улицы и дороги:

1. *Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:*

- просп. Карла Маркса – 4,5 м.

2. *Магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения:*

- ул.Радужная (переменная) – 3,5-4,5 м.

3. *Магистральные улицы районного значения:*

- ул. Зеленый Лог – 4,0-4,5 м;

- ул. Жукова – 2,3-4,0 м.

2.3.4 Велосипедное движение

На территории в границах проектирования велосипедное движение предусматривается в виде велосипедной дорожки вдоль ул.Зеленый Лог шириной 2,0 м (суммарно в двух направлениях) в составе поперечного профиля улично-дорожной сети. Наименьшие расстояния безопасности от края велодорожки до тротуаров следует принимать 0,50 м, до проезжей части, опор, деревьев – 0,75 м.

2.3.5 Общественный пассажирский транспорт

Основными видами транспорта для пассажирских внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус и индивидуальный легковой автомобиль.

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

Трамвай

Трамвайные линии предусмотрены по ул. Зеленый Лог. Организовано 3 двусторонних остановочных комплекса.

Автобус

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта предусматривается по существующей магистральной сети. По просп. Карла Маркса и ул. Зеленый размещены существующие остановки общественного транспорта, предусмотрены дополнительные остановки по ул.Радужная, просп. Карла Маркса и ул.Жукова.

Общее количество остановочных пунктов по просп. Карла Маркса: автобуса – 2 двусторонних, трамвая – 1 двусторонний, по ул. Зеленый Лог: автобуса – 2 двусторонних, трамвая – 1 односторонний, по ул.Радужная: автобуса – 1 двусторонний, по ул.Жукова: автобуса – 1 двусторонний.

2.3.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Предусмотрено размещение стоянок для хранения легковых автомобилей населения:

а) открытые наземные стоянки для хранения автомобилей на территории многоквартирной жилой застройки в пределах отведенного земельного участка – 434 м/м, из них:

- для постоянного хранения – 76 машино-место;

- гостевые стоянки – 358 машино-место.

б) закрытые и открытые стоянки на специально отведенных земельных участках – 475 м/м, из них:

- открытые наземные – 110 м/м;

- подземные – 365 м/м.

в) открытые наземные приобъектные стоянки на территории общественной застройки в специально установленных местах – 347 м/м.

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.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

2.4.1 Водоснабжение

Существующая система водоотведения для сохраняемой застройки не изменяется.

Подключение объектов проектируемой общественной застройки к существующим инженерным сетям предусматривается при строительстве внутриплощадочных кольцевых сетей хоз.питьевого водопровода, с подключением к уличным сетям, проходящих по ул.Жукова, пр.К.Маркса, ул.Радужной.

Водопотребление на расчетный срок – 1116,85 м³/сут.

Поливочный водопровод

Полив зеленых насаждений выполнен централизованно путем подключения к центральному водопроводу.

Технический водопровод

Технический водопровод отсутствует, развитие системы технического водоснабжения не предусматривается.

2.4.2 Водоотведение

Существующая система водоотведения для сохраняемой застройки не изменяется.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям предусматривается при строительстве внутриплощадочных сетей бытовой канализации с учетом рельефа местности, с подключением их к проектным сетям, проходящим по пр.К.Маркса и ул.Радужной.

Водоотведение на расчетный срок – 1116,85 м³/сут.

2.4.3 Теплоснабжение

Существующая система теплоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется.

Проектом планируется подключение проектируемой общественной застройки к существующим тепловым сетям, при обеспечении теплоносителем из существующих систем.

Расход тепла на расчетный срок – 12,117 кВт (10,414 Гкал/час).

2.4.4 Газоснабжение

Существующая система газоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется.

Проектом не предполагается развитие сетей газоснабжения.

2.4.5 Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются: жилые и общественные здания, наружное освещение улиц и проездов, тротуаров.

Электроснабжение наружного освещения предусмотреть от существующей линии наружного освещения, идущей от Р-23 РУ-0,4кВ РТП-1-148м-н.

Мощность электропотребления на расчетный срок – 5638,91 кВт.

2.4.6 Сети связи

Телефонизация

Существующие сети связи для сохраняемой застройки не изменяются.

Радиофикация

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

2.4.7 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 Правобережных очистных сооружениях бытовых стоков в ближайший водный объект – Магнитогорское водохранилище на реке Урал.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 1021,0-1166,8 м³/сут.

2.4.8 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.

2.4.9 Санитарная очистка

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

Количество контейнерных площадок – 11, количество контейнеров – 34.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 9887 м³/год.

ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается освоение территории в один этап с расчетным сроком до 2025-2030 г. Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение работ для сохраняемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство проезжих частей, элементов благоустройства и прочего, необходимого для функционирования территории и с целью доведения до нормируемого уровня;

2. Выполнение подготовительных работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей, строительство проезжих частей;

3. Строительство ранее запроектированных объектов;

4. Строительство общеобразовательной школы на 1000 мест;

5. Строительство объекта в области культуры и искусства;

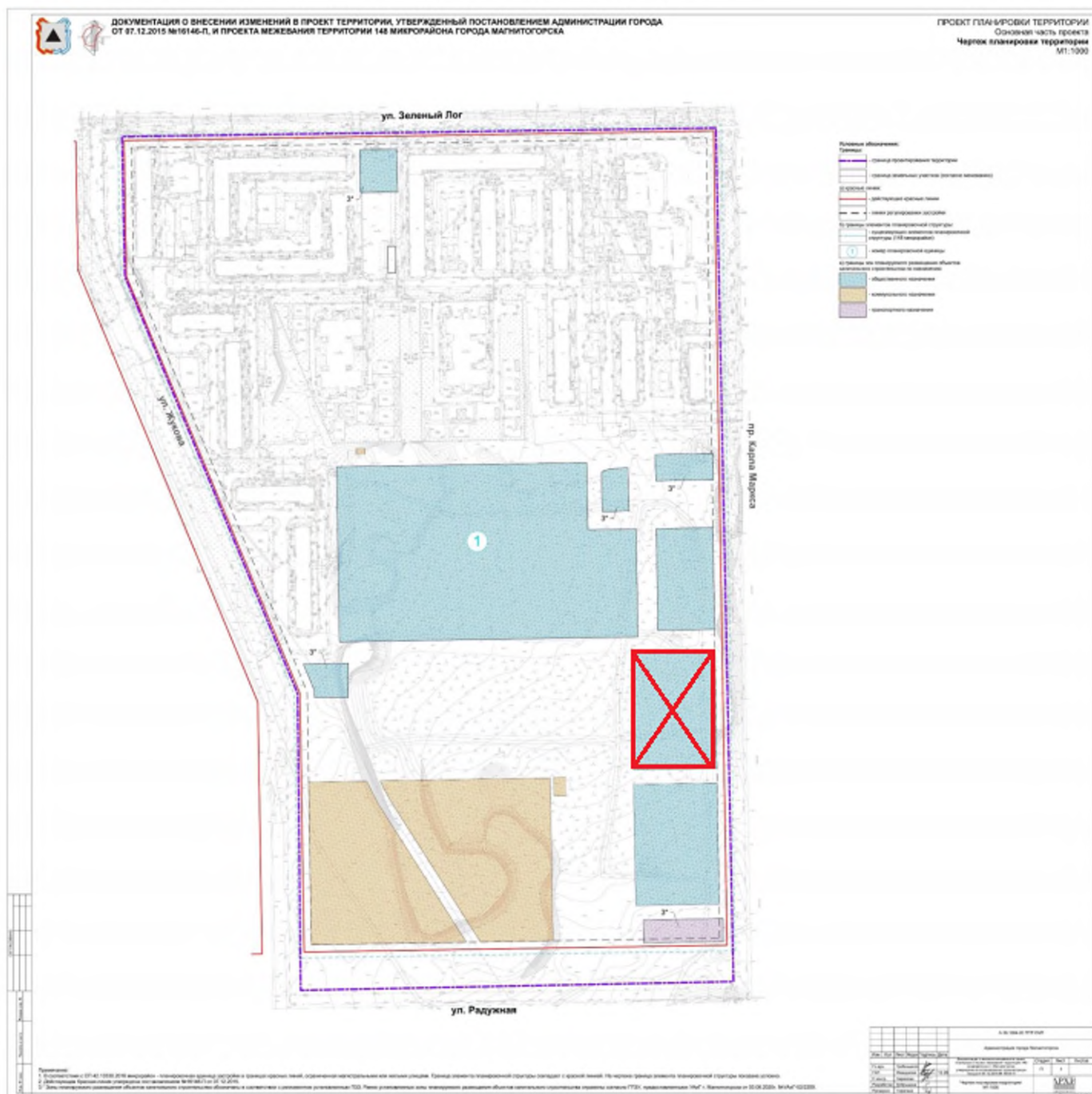
6. Выполнение работ по благоустройству территории: оборудование проезжих частей, пешеходных тротуаров, площадок общего доступа, озеленения и других элементов благоустройства.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство общественных зданий предусматривается за счет средств собственника или арендатора земельного участка.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ) на основании заявки.

После завершения строительно-монтажных работ по возведению выполняется наружное освещение, строительство проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимых для функционирования территории.

Чертеж планировки территории



Отменено согласно постановления администрации города Магнитогорска от 19.05.2026 №3465-П

План красных линий и разбивочный чертеж красных линий

ДОКУМЕНТАЦИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 148 МИКРОРАЙОНА В Г. МАГНИТОГОРСKE, УТВЕРЖДЕННЫЕ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОТ 07.12.2015 №16146-П

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть проекта
План красных линий и разбивочный чертеж красных линий
М1:1000

Условные обозначения:

- Границы:
- граница проектирования территории
- действующие красные линии
- линия регулирования застройки
- ось проезжей части

СОГЛАСОВАНО:	
Инв. N подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. N	

Примечание:

1. В соответствии с СП 42.13330.2016 микрорайон - планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами. Граница элемента планировочной структуры совпадает с красной линией. На чертеже граница элемента планировочной структуры показана условно.
2. План красных линий и разбивочный чертеж красных линий выполнен и оформлен в соответствии с требованиями РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и в других поселениях Российской Федерации", утвержденной постановлением Госстроя России от 6 апреля 1998 г. №18-30.
3. Действующая Красная линия утверждена постановлением №16146-П от 07.12.2015.

A-38.1064-20 ППТ.ОЧП					
Администрация города Магнитогорска					
Изм	Кол	Лист	Недок	Подпись	Дата
Гл. арх.		Гребенщиков		[Signature]	
ГАП		Левшунова		[Signature]	12.20
Н.контр.		Каримова		[Signature]	
Разработал		Добрынина		[Signature]	
Проверил		Герасина		[Signature]	
				Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории 148 микрорайона в г. Магнитогорске, утвержденные постановлением администрации города от 07.12.2015 № 16146-П	
				План красных линий и разбивочный чертеж красных линий М1:1000	
				Стадия Лист Листов П 2 3	
Формат 594x420					

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2020г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	29,17	29,17
1.2	Жилых зон	-"	26,16	26,16
1.3	Общественных зон	-"	3,01	3,01
1.4	Коэффициент застройки (зона Ж-1)	%	10	16
1.5	Коэффициент плотности застройки (зона Ж-1)	-"	73	81
1.6	Коэффициент застройки (зона Ц-2)	%	0,0	20
1.7	Коэффициент плотности застройки (зона Ц-2)	-"	0,0	71
1.8	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	0,0	0,0
	земли субъектов Российской Федерации	-"	0,0	0,0
	земли муниципальной собственности	-"	29,17	29,17
	земли частной собственности	-"	0,0	0,0
	земли, государственная собственность на которые не разграничена	-"	0,0	0,0
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	4735	4735
2.2	Плотность населения	чел./га	193	193
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов, в том числе:	м ² общей площади	132132	132132
3.2	Плотность застройки	м ² /га	6846	6846
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	10-16	10-16
3.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м ² общей площади	132132	132132
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:		2,84	2,84
4.1.1	- магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения	км	0,89	0,89
4.1.2	- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	-"	0,47	0,47
4.1.3	- магистральные улицы районного значения	-"	1,48	1,48
4.1.4	- улицы и дороги местного значения	-"	0,0	0,0
4.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе:			
4.2.1	- автобус	-"	2,84	2,84
4.2.2	- трамвай	-"	0,68	0,68
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	1493	1493
5	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
5.1	Водопотребление	м ³ /сут	1030,75	1122,85
5.2	Водоотведение	-"	1030,75	1122,85
5.3	Электропотребление	кВт	2769,30	5638,91
5.4	Расход газа	м ³ /год	5919	5919
5.5	Теплоснабжение	Гкал/час	7,347	10,414
5.6	Количество твердых бытовых отходов	м ³ /год	9887	9887
5.7	Количество поверхностного стока	м ³ /сут	1021,0	1021,0