Архитектурно-проектное бюро
ГЛАВПРОЕКТ
ООО "Главпроект", 455001 г.Магнитогорск, пр.К.Маркса, 13, тел.(3519) 43-01-34 e-mail: apb-glav@yandex.ru

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

Шифр проекта: Г-1324.03.24-ППТ

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

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

Главный инженер проекта Ибрагимова А.А.

Заказчик Бородина А.О.

Магнитогорск, 2025 г.

Содержание

1. Основание для проектирования 3

2. Цели и задачи проекта 3

3. Местоположение и особенности проектируемой территории 3

4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки 5

5. Организация транспортного обслуживания 5

6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 7

7. Инженерное оборудование, сети и системы 17

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования 20

1. Основание для проектирования

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая разработан на основании следующих документов и материалов:

- Постановление администрации города Магнитогорска №2378-П от 14.03.2024г «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая».

Заказчик проекта – Бородина А.О.

2. Цели и задачи проекта

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Основные цели проекта планировки территории:

- Выделение элементов планировочной структуры
- Установление границ территорий общего пользования
- Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.
- Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Определение предельных параметров застройки

Основные задачи проекта планировки территории:

- Приведение территории в соответствие с градостроительными регламентами
- Изменение и установление красных линий
- Определение плотности и параметров застройки территории (в пределах, установленных градостроительными регламентами)
- Определение характеристик объектов капитального строительства
- Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой
- Образование земельных участков ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3
- Размещение объектов капитального строительства: индивидуальный жилой дом на земельном участке ЗУ3

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному району, согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 24.06.2025 №113), находится в территориальных зонах Ж-4, И.

Площадь территории в границах проектирования – 90687 м^2.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 65 земельных участков, стоящих на государственном

кадастровом учете, из которых 12 земельных участков без координат границ. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:0210001, 74:33:0219001, 74:33:211005.

Земельные участки, стоящие на кадастровом учете: 74:33:0219001:1, 74:33:0219001:2, 74:33:0219001:5, 74:33:0219001:6, 74:33:0219001:9, 74:33:0219001:10, 74:33:0219001:11, 74:33:0219001:14, 74:33:0219001:17, 74:33:0219001:18, 74:33:0219001:19, 74:33:0219001:20, 74:33:0219001:21, 74:33:0219001:23, 74:33:0219001:24, 74:33:0219001:25, 74:33:0219001:27, 74:33:0219001:28, 74:33:0219001:30, 74:33:0219001:31, 74:33:0210001:31, 74:33:0210001:32, 74:33:0210001:33, 74:33:0219001:59, 74:33:0219001:68, 74:33:0210001:2, 74:33:0210001:4, 74:33:0210001:5, 74:33:0210001:7, 74:33:0210001:9, 74:33:0210001:10, 74:33:0210001:14, 74:33:0210001:15, 74:33:0210001:16, 74:33:0210001:19, 74:33:0210001:20, 74:33:0210001:21, 74:33:0210001:22, 74:33:0210001:28, 74:33:0210001:29, 74:33:0210001:34, 74:33:0210001:35, 74:33:0210001:38, 74:33:0210001:43, 74:33:0210001:44, 74:33:0210001:45, 74:33:0210001:47, 74:33:0210001:48, 74:33:0210001:49, 74:33:0210001:50, 74:33:0210001:51, 74:33:0210001:57, 74:33:0210001:309, 74:33:0210001:318, 74:33:0208001:2016, 74:33:0208001:2019, 74:33:0208001:2020, 74:33:0208001:2021, 74:33:0000000:9088, 74:33:0000000:9089, 74:33:0000000:12638, 74:33:0000000:12639, 74:33:0000000:413, 74:33:0219001:483, 74:33:0210001:1.

В настоящее время территория проектирования частично застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»).

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

• с юга – магистральной улицей регулируемого движения районного значения – ул. Зеленая

• с востока – магистральной улицей регулируемого движения районного значения – ул. Лесопарковая

Улица Зеленая классифицируется как магистральная улица регулируемого движения районного значения, проходит с востока на запад, расположена за границами территории проектирования.

Улица Лесопарковая классифицируется как магистральная улица регулируемого движения районного значения, проходит с юга на север и пересекается в границах проектирования с улицей Листопадная.

Улица Солнечная классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-востока на юго-запад и пересекается в границах проектирования с Проездом 1.

Улица Листопадная классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-востока на юго-запад и пересекается в границах проектирования с улицей Лесопарковая и Проездом 1.

Проезд 1 классифицируется как Проезд, проходит с севера на юг и пересекается в границах проектирования с улицами Солнечная, Листопадная.

Рельеф территории имеет уклон с запада на восток.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на пересечении ул. Лесопарковая и ул. Оранжерейная, на ул. Зеленая за западной границей территории проектирования.

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

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

Таблица 3.1

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
И	Зона инженерной инфраструктуры

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

В рамках подготовки проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в границах улиц Зеленая, Лесопарковая, проектное предложение заключается в изменении и установлении красных линий и линий регулирования застройки в границах проектирования с учетом существующей застройки.

Красные линии изменяются вдоль улицы Зеленая, формируется профиль улиц Солнечная, Листопадная, Лесопарковая, Проезд 1.

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3м вдоль Солнечная, Листопадная, Проезд 1 и не менее 6 м вдоль улиц Зеленая, Лесопарковая. Отступы линий регулирования застройки уменьшены вдоль ул. Листопадная в районе земельных участков 74:33:0210001:2, 74:33:0210001:4 до 0м, вдоль ул. Солнечная в районе земельных участков 74:33:0219001:1, 74:33:0219001:6, 74:33:0219001:27, 74:33:0219001:28 до 0м - 1,3м, вдоль Проезда 1 в районе земельных участков 74:33:0219001:6, 74:33:0210001:47 до 0м – 4,3м, вдоль ул. Зеленая в районе земельных участков 74:33:0219001:6, 74:33:0000000:413 до 1,7м – 2,0м, вдоль ул. Лесопарковая в районе земельных участков 74:33:0210001:1 (ЗУ2), 74:33:0219001:483 (ЗУ1) до 1,8м – 2,8м, вдоль восточной стороны ул. Лесопарковая до 4 м – 4,5м в связи со сложившейся капитальной застройкой.

5. Организация транспортного обслуживания

В проекте предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Таблица 5.1 - Классификация улиц и проездов

№	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	Ул. Лесопарковая	Магистральная улица районного значения	24,0 - 25,4
2	Ул. Листопадная	Улица местного значения	15,3 – 16,3
3	Ул. Солнечная	Улица местного значения	15,9 – 16,1
4	Проезд 1	Проезд	15,7 – 10,4

Улицы местного значения:

Ширина полосы движения – 3,0 м – 3,5 м;

Число полос движения – 2 - 4;

Ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Улицы районного значения:

Ширина полосы движения – 3,25 м – 3,75 м;

Число полос движения – 2 - 4;

Ширина пешеходной части тротуара – 2,25 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на пересечении ул. Лесопарковая и ул. Оранжерейная, на ул. Зеленая за западной границей территории проектирования.

Проектом предусматривается частичное сокращение ширины тротуара до 1м по ул. Мирная в связи с ненормативной шириной профиля улицы и расположением действующих инженерных сетей. Расчетное пешеходное движение по ул. Мирная составляет менее 50 чел/час.

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

Стоянки автомобилей

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска (п. 39 таблица 14) для офисных зданий и помещений минимальное количество парковочных мест составляет 1 м/м на 60 кв.м общей площади). На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0219001:483 (ЗУ1) проектом предусмотрено 4 машиноместа, в том числе 1 м/м для инвалидов (254,4 кв.м общ. площади/60 = 4,2 м/м).

На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0000000:413 проектом предусмотрено 36 парковочных мест (в том числе 4 м/м для инвалидов), из них: 34 м/м для здания АБК (1680 кв.м общ. площади/60 = 28 м/м - минимально), 1м/м для КПП и 1м/м для здания тепловой насосной станции (из расчета 1 м/м на 8 сотрудников, работающих в двух смежных сменах, в соответствии с п. 39 таблицы 14 Местных нормативов).

На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0210001:1 (ЗУ2) проектом планируется разместить 2 парковочных места, из расчета 1 м/м на сотрудника АЗС.

На участке с кадастровым номером 74:33:0219001:6 предусмотрено 1 м/м. В соответствии с п. 39 таблицы 14 Местных нормативов для предприятий общественного питания предусматривается 1 м/м на 5 посадочных мест. В связи со сложившейся капитальной застройкой на данном земельном участке, размещение нормативного количества парковочных мест не представляется возможным.

Всего на территории проектирования расположено 43 машиноместа для хранения автомобилей (в том числе 5 м/м для инвалидов), в соответствии с существующей ситуацией.

Для каждого многоквартирного и индивидуального жилого дома предусмотрены парковочные места на территории земельных участков.

Пешеходные переходы

Пешеходные переходы должны быть оборудованы дорожными знаками, разметкой. Между линиями разметки 1.14.1 и 1.14.2 допускается окрашивать покрытие проезжей части краской для дорожной разметки желтого цвета или устраивать желтое покрытие противоскольжения.

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

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

Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорска.

Таблица 6.1. Существующие и проектируемые объекты и их основные технико-экономические показатели

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м^2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Суш.(С), проект.(П)
								Факт.	Макс.	
74:33:0219001:1 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:51	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	800	1	235	160	С
74:33:0219001:2 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:185	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1085	2	242	217	С
				:186	Баня		1	65		С
74:33:0219001:5 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:41	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	837	1	225	167,4	С
74:33:0219001:6 [2] [7]	Административное здание, магазин, кафе	Деловое управление	4.1	:38	Офисное здание	504	1	335	100,8	С
		Магазин	4.4		Магазин общей площадью не более 500 кв.м					
		Общественное питание	4.6		Кафе					
74:33:0219001:9 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	:194	Малоэтажный многоквартирный дом	325	1	150	65	С
74:33:0219001:10 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка				264		140	52,8	
74:33:0219001:11 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка				315		140	63	
74:33:0219001:14 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:46	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	982	2	225	196,4	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м^2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Факт.	Макс.	
74:33:0219001:17 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	1	Малоэтажный многоквартирный дом	396	2	155	79,2	С
74:33:0219001:18 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка				298		153	59,6	
74:33:0219001:19 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка				381		155	76,2	
74:33:0219001:20 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:65	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	884	2	195,1	176,8	С
74:33:0219001:21 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:40	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	884	3	210	176,8	С
74:33:0219001:23 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	:50	Малоэтажный многоквартирный дом	400	2	150	80	С
74:33:0219001:24 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка				437		127	87,4	
74:33:0219001:25 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:43	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1200	2	295	240	С
74:33:0219001:27 [2]	Под жилую застройку индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:39	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	491	2	207	98,2	С
74:33:0219001:28 [2]	Под жилую застройку индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:61	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	710	2	200	142	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м^2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Факт.	Макс.	
74:33:0219001:30 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	:42	Малоэтажный многоквартирный дом	492	2	143	98,4	С
74:33:0219001:31 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка				492		143	98,4	
74:33:0210001:31 [2]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:187	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1025	2	265	205	С
74:33:0210001:32 [2]	ИЖС	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:189	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1001	2	290	200,2	С
74:33:0210001:33 [2]	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:182	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1001	2	266	200,2	С
74:33:0219001:59 [2]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:48	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1218	2	290	243,6	С
74:33:0219001:68 [1] [7]	Объект предпринимательской деятельности, связанный с обеспечением жизнедеятельности граждан - офис	Благоустройство территории	12.0.2	-	-	15	-	-	-	- [1]
74:33:0210001:2	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3	Гараж, хозяйственная постройка	877	1	145	175,4	С
74:33:0210001:4 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:196	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	890	2	390	178	С
74:33:0210001:5	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:33	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	887	2	177	177,4	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м^2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Факт.	Макс.	
74:33:0210001:7 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:35	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	989	2	210	197,8	С
74:33:0210001:9	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:197	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1362	2	220	272,4	С
74:33:0210001:10	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:199	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1473	1	280	294,6	С
74:33:0210001:14 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	:179	Малоэтажный многоквартирный дом	297	2	115	59,4	С
74:33:0210001:15 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка				563		115	112,6	
74:33:0210001:16 [2] [7]	Под жилую застройку	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка				295		115	59	
74:33:0210001:19 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:188	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	556	3	115	111,2	С
74:33:0210001:20 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства				310		115	62	
74:33:0210001:21 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства				289		110	57,8	
74:33:0210001:22 [2] [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:195	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	989	2	330	197,8	С
74:33:0210001:28 [2]	ИЖС	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1135	2	470	227	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м^2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Факт.	Макс.	
74:33:0210001:29 [2] [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:181	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	989	2	230	197,8	С
74:33:0210001:34 [2]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:52	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	986	2	327,12	197,2	С
74:33:0210001:35 [2] [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:10372	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	981	2	270	196,2	С
74:33:0210001:38 [2]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1173	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	984	1	280	196,8	С
74:33:0210001:43 [2] [3]	Для строительства индивидуальных жилых домов	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:180	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1026	2	288	205,2	С
74:33:0210001:44 [3]	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:200	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1026	2	190	205,2	С
74:33:0210001:45 [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:183	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1027	2	170	205,4	С
74:33:0210001:47 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:34	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	342	3	130	68,4	С
74:33:0210001:48 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства				342		135	68,4	
74:33:0210001:49 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства				343		130	68,6	
74:33:0210001:50 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:198	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	741	2	215	148,2	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м^2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Факт.	Макс.	
74:33:0210001:51 [2]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:184	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	682	2	206	136,4	С
74:33:0210001:57 [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:192	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	903,5	2	165	180,7	С
74:33:0210001:309 [2] [3]	Для строительства индивидуальных жилых домов	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:47	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	981	2	240	196,2	С
74:33:0210001:318 [1]	Для благоустройства территории, прилегающей к жилому дому	Благоустройство территории	12.0.2	-	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений	600	-	-	-	- [1]
74:33:0208001:2016 [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:178	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	995	3	170	199	С
74:33:0208001:2019 [2] [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:53	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	984	1	300	196,8	С
74:33:0208001:2020 [3]	Для строительства индивидуальных жилых домов	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:49	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1200	1	230	240	С
74:33:0208001:2021 [3]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:45	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1200	1	240	240	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м^2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Факт.	Макс.	
74:33:0000000:9088	ИЖС	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:193	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	633	1	80	126,6	С
74:33:0000000:9089 [2]	ИЖС	Для индивидуального жилищного строительства				496		115	99,2	
74:33:0000000:12638 [2]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	493	1	105	98,6	С
74:33:0000000:12639 [2]	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства				494		100	98,8	
74:33:0000000:413 [6]	Занимаемый комплексом зданий и сооружений тепловой насосной станции №7	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	:97	Тепловая насосная	8353	2	435	8353	С
				:98	Административно-бытовой корпус		3	605		С
				6	КПП		1	20		С
		Служебные гаражи	4.9	7	Служебные гаражи		1	490		С
				8	Служебные гаражи		1	550		С
74:33:0219001:483 [4]	Объект предпринимательской деятельности, связанный с обеспечением жизнедеятельности граждан - офис	Деловое управление	4.1	:8948 [4]	Офисное здание	536 [4]	2	104 [4]	107,2 [4]	С
		Магазины	4.4		Магазины					
		Общественное питание	4.6		Кафе, закусочные, столовые, бары					
74:33:0210001:1 [4]	Под общественную застройку	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	:123 [4]	Размещение автозаправочных станций; Размещение магазинов сопутствующей торговли	812,31 [4]	1	262 [4]	162,5 [4]	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м^2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Факт.	Макс.	
ЗУ1 *(межевание 74:33:0219001:483)* [5] [7]	Объект предпринимательской деятельности, связанный с обеспечением жизнедеятельности граждан - офис	Деловое управление	4.1	:8948	Офисное здание	664	2	104	132,8	С
		Магазины	4.4		Магазины					
		Общественное питание	4.6		Кафе, закусочные, столовые, бары					
ЗУ2 (межевание 74:33:0210001:1) [2] [6] [8]	Под общественную застройку	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	:123	Размещение автозаправочных станций; Размещение магазинов сопутствующей торговли	970	1	262	194	С
ЗУ3 [3]	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	5	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	982	1-3	-	196	П

Примечания:

1. Проектом не предусматривается размещение объектов капитального строительства на данных участках;
2. Необходимо получить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на данных участках в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ. В соответствии с ч.8 ст. 36 ГрК РФ, земельные участки или ОКС, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, если использование таких объектов не опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
3. Для земельных участков с неуточненными границами или сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, уточнение границ земельных участков выполняется путем подготовки проекта межевания (см. ГЧ и ТЧ проекта межевания территории).
4. Земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0219001:483, 74:33:0210001:1 прекращают свое существование в процессе межевания, площадь участков и объектов на них не учитываются.
5. Проектом предусматривается расширение границ зон планируемого размещения ОКС для данных земельных участков в связи с конфигурацией земельных участков, существующей застройкой и действующими инженерными коммуникациями, в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ. При расширении границ зон допустимого размещения ОКС, учитывать требования табл. 1 п. 4.3 СП 4.13130.2013. В соответствии с

п. 4.13 СП 4.13130.2013 возведение домов и хоз. построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). При блокировании жилых домов соседних участков следует учитывать требования, предъявляемые к устройству противопожарных преград между жилыми блоками зданий класса Ф1.4. ст.88 ФЗ от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 25.12.2023).

6. На территории проектирования расположена жилая застройка в непосредственной близости к объектам подлежащим санитарной классификации (ОКС №7, №8, :97, :123). В связи с этим, при получении разрешения на строительство или реконструкцию для данных объектов необходимо предоставить проект по уменьшению санитарно-защитной зоны. Уменьшение санитарно-защитной зоны возможно в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" по решению главного санитарного врача субъекта Российской Федерации или его заместителя.
7. Данные объекты расположены в условно разрешенных видах использования. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства предусмотрен статьей 39 Градостроительного Кодекса РФ, а также статьей 7 Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска.
8. Вид разрешенного использования для данного участка установлен в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков
9. Площадь застройки объектов, границы которых отсутствуют в ЕГРН, определена по топосъемке.
10. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.
11. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:210001, 74:33:219001, 74:33:211005.
12. Для объектов в территориальной зоне Ж-4 максимальный процент застройки в границах участка – 20% (для блокированной жилой застройки – 40%), озеленение территории – не менее 15%, коэффициент плотности застройки - 0,4. Для объектов в зоне И максимальный процент застройки, минимальный процент озеленения, коэффициент плотности застройки – не подлежат установлению.

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, кв.м	% соотношение
Для всей территории проектирования			
1	Площадь территории проектирования	90687	100
2	Площадь застройки	14886,2	16,4
3	Площадь покрытий	19150	21,1
4	Площадь озеленения	56650,8	62,5
5	Коэффициент застройки [1]	0,16	-
6	Коэффициент плотности застройки	0,26	-
Для территориальной зоны Ж-4			
1	Площадь территориальной зоны	82334	100
2	Площадь застройки	12786,2	15,5
3	Площадь покрытий	14420	17,5
4	Площадь озеленения	55127,8	67
5	Коэффициент застройки [1]	0,16	-
6	Коэффициент плотности застройки	0,25	-
Для территориальной зоны И			
1	Площадь территориальной зоны	8353	100
2	Площадь застройки	2100	25,14
3	Площадь покрытий	4730	56,63
4	Площадь озеленения	1523	18,23
5	Коэффициент застройки [1]	0,25	-
6	Коэффициент плотности застройки	0,4	-

Примечания:

1. Расчет коэффициента застройки ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображёнными в таблице 2.3.1 для проектируемых объектов, для существ

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

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

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

7. Инженерное оборудование, сети и системы

Проект планировки и межевания территории разработан с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий.

Сети водоснабжения и водоотведения

Водопровод

На территории проектирования и за ее границами расположены действующие сети водоснабжения.

Проектом предусматривается подключение проектируемого объекта капитального строительства №5 (индивидуальный жилой дом) к сети водоснабжения в соответствии с письмом №01-11/9373 от 09.08.2024г (трест «Водоканал»).

Предусмотреть нормативное расстояние от существующих сетей хоз. питьевого водопровода до устанавливаемых и существующих красных линий не представляется возможным. В связи со сложившейся капитальной застройкой и расположением земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, увеличить ширину поперечных профилей в красных линиях проектом невозможно.

Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Канализация

На территории проектирования и за ее границами расположены действующие сети водоотведения. Вдоль южной и восточной границ территории расположена сеть ливневой канализации.

Проектом предусматривается подключение проектируемого объекта капитального строительства №5 (индивидуальный жилой дом) к сети водоотведения в соответствии с письмом №01-11/9373 от 09.08.2024г (трест «Водоканал»).

Предусмотреть нормативное расстояние от существующих сетей канализации до устанавливаемых и существующих красных линий не представляется возможным. В связи со сложившейся капитальной застройкой и расположением земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, увеличить ширину поперечных профилей в красных линиях проектом невозможно.

Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

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

Проектом предусматривается подключение проектируемого объекта капитального строительства №5 (индивидуальный жилой дом) к сети газоснабжения в соответствии с техническими условиями №317/2024 от 25.07.2024г (МУП «МГС»), №202/24-ТУп от 06.08.2024г (ООО «Магнитогорскгазстрой»).

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

Размеры охранных зон газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети: ВЛ-0,4кВ, КЛ-10кВ, КЛ-0,4кВ, линии электрохимзащиты. Существующая трансформаторная подстанция расположена в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0219001:59.

Проектом предусматривается подключение проектируемого ОКС №5 (индивидуальный жилой дом) к сети электроснабжения в соответствии с предварительными техническими условиями №03/3871 от 31.07.2024, выданными АО «Горэлектросеть».

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от линии электрохимзащиты, КЛ-10кВ и КЛ-0,4 кВ - 1 м в обе стороны. Охранная зона от ТП составляет 10 м.

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Тепловые сети

В границах проектирования расположены действующие подземные сети теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей не предусмотрено. Проектом предусматривается формирование сервитута в северной части образуемых земельных участков ЗУ1 и ЗУ2 в связи с прохождением сети теплофикации. Сервитуты сформированы по охранной зоне сети теплоснабжения и соответствуют части охранной зоны, проходящей в границах образуемых земельных участков ЗУ1, ЗУ2.

Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от узла учета составляет 3 м от края ограждающих конструкций.

Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

Сети связи

Действующие сети связи расположены вдоль ул. Зеленая и ул. Лесопарковая. Перенос сетей и размещение новых сетей связи, а также новых пересечений сетей связи проектируемыми проездами проектом не предусматривается.

Охранная зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи составляет 2 м от трассы подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий с каждой стороны согласно п.4 Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578.

Все работы производить только в присутствии и под контролем представителей Челябинского Филиала ПАО «Ростелеком»:

- транспортного центра технической эксплуатации телекоммуникаций: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, 3, тел: (3519) 21-48-10, (3512) 39-96-78, 8-958-162-01-06;

- сервисного центра г. Магнитогорск: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, 3, тел: (3519) 30-30-77.

В охранной зоне сетей связи ПАО «Ростелеком» все работы производить ручным способом, без применения землеройных и ударных механизмов.

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

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

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	**Территория**			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м	90687	90687
	В том числе территории:			
1.1.1	Жилых зон из них:		82334	82334
	Малоэтажная застройка В том числе:		82334	82334
	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками		39723,5	40705,5
	Малоэтажные многоквартирные дома		4955	4955
	Торгово-развлекательная и деловая активность		1055	1155
	Транспортное обслуживание		812,31	970
	Благоустройство		600	600
	Территории общего пользования		35188,19	33948,5
1.1.2	Рекреационных зон		-	-
1.1.3	Зон инженерной и транспортной инфраструктур		8353	8353
1.1.4	Производственных зон		-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	кв. м	-	-
	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта		-	-
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	кв.м	35188,19	33948,5
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"-	21536,19	20688,5
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	-"-	13652	13260
	прочие территории общего пользования	-"-	-	-
1.4	Коэффициент плотности застройки		факт./норма	проект./норма
	Ж-4(зона индивидуальной жилой застройки)		0,25/0,4	0,25/0,4
	И (зона инженерной инфраструктуры)		0,4/не нормир.	0,4/не нормир.

2	**Население**			
2.1	Численность населения	чел.	143	146
2.2	Плотность населения	чел./га	15,8	16,1
3	**Жилищный фонд**			
3.1	Общая площадь жилых домов	кв.м. общей площади квартир	19473,0	19865,8
3.2	Этажность застройки	этажи	1-3	1-3
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв.м	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	-"-	-	-
3.5	Новое жилищное строительство и увеличение площади при реконструкции – всего	кв.м. общей площади квартир	-	392,8
	В том числе:			
	Малоэтажное	-"-	-	392,8
	Из них:	-"-	-	-
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	-"-	-	-
	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-"-	-	392,8
	многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	-"-	-	-
	4 - 5 этажное	-"-	-	-
	многоэтажное	-"-	-	-
4	**Объекты социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания населения**			
4.1	Предприятия розничной торговли, питания, делового управления и бытового обслуживания населения	кв.м общей площади	956,6	1003
4.2	Предприятия коммунального обслуживания населения	кв.м общей площади	2243,6	2243,6
5	**Транспортная инфраструктура**			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	1180	1180
	В том числе:			
	Магистральные дороги из них:			
	скоростного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	Магистральные улицы из них:			
	общегородского значения:	-"-	-	-
	непрерывного движения	м	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	районного значения	-"-	160	160
	Улицы и проезды местного значения	м	1020	1020
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта В том числе:	км	160	160
	трамвай	-"-	-	-
	троллейбус		-	-

	автобус	-"-	160	160
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	-"-	43	43
6	**Инженерное оборудование и благоустройство территории**			
6.1	Водопотребление - всего	м3/сут	108	111
6.2	Водоотведение	-"-	108	111
6.3	Электропотребление	кВт·ч	270	285
6.4	Расход газа	м3/час	235	240
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	-	-
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	242,9	231,8
6.7	В том числе утилизируемых	-"-		
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га		
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы		
7	**Охрана окружающей среды**			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв.м	21536,19	20688,5
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК		
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га		