
ИП Петунина Екатерина Владимировна

ИНН 591455250568 ОГРНИП 321595800017302
тел. +7-965-576-81-32, e-mail: ekpetunina@mail.ru

**Документация о внесении изменений в проект планировки
территории западной и юго-западной части города
Магнитогорска, утвержденный постановлением
администрации города от 29.06.2012 № 8505-П в границах
улиц Благодатная, Гагарина, Кондратковской, Усадебная**

Шифр проекта: МК-261-ПП

Том 1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории

Заказчик: Администрация города Магнитогорска

Исполнитель:



ИП Петунина Е.В.

2023 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Проект планировки территории		
Том 1	Основная часть	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	
	Положения об очередности планируемого развития территории	
Раздел 2	Графическая часть	
1	Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий	М 1:1000
Том 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка	
Раздел 2	Графическая часть	
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:15000
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.	М 1:000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема инженерных сетей.	М 1:000
4	Вариант планировочного решения застройки территории	М 1:000

Содержание текстовой части

Наименование	Страница
Введение	4
Часть 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	6
1. Характеристика планируемого развития территории	6
1.1 Плотность и параметры застройки территории	6
1.2 Предложения по формированию красных линий	6
1.3 Предложения по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного развития	7
1.4 Зоны с особым условием использования территории	7
1.5 Благоустройство и озеленение	9
2. Характеристики объектов капитального строительства	10
2.1 . Характеристики объектов капитального строительства	10
2.2 Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры	15
Часть 2. Положение об очередности планируемого развития территории	17

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории разработан на основании Постановления Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» и технического задания к муниципальному контракту от 03.04.2023 №261.

Площадь территории в границах проектирования составляет – 18915 м². Границы проектирования приняты согласно приложению №1 технического задания к муниципальному контракту от 03.04.2023 №261.

Подготовка графической части проекта планировки территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская";
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, предоставленного из базы данных ИСОГД администрации г. Магнитогорска.

Проект планировки территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Генеральный план Магнитогорского городского округа;
 - Правила землепользования и застройки города Магнитогорска;
 - Проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П;
 - Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, западной границы города, южной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П и проект межевания территории в границах улиц Отрадная, Есенина, Гагарина и шоссе Западное, утвержденный постановлением администрации города от 29.12.2020 №15424-П.
2. Сведения, предоставленные из базы данных ИСОГД администрации г. Магнитогорска на электронном носителе (в форматах DXF и BMP):
 - действующие красные линии улиц (в системе координат МСК-74);
 - данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети и сооружения);
3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастрового плана территории, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0207002.
4. Данные о распределении проектируемой территории по формам собственности учтены на основании сведений, полученных на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

Целью разработки проекта планировки территории является (часть 1 статьи 42 ГК РФ):

1. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
2. Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

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

1. Характеристики планируемого развития территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска проектируемая территория расположена в территориальной зоне - Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4).

Виды разрешенного использования земельных участков:

- основные виды разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства (2.1).

- условно-разрешенные виды использования: Блокированная жилая застройка (2.3).

Проектом планировки территории изменения в территориальной зоне не предусмотрено.

Проектируемая территория представлена существующей жилой застройкой. В границах проектирования размещены 16 индивидуальных жилых домов и 1 малоэтажный многоквартирный жилой дом. Проектом предлагается свободную территорию сформировать также под индивидуальное жилищное строительство.

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Планируемые к размещению объекты индивидуальной жилой застройки планируются к размещению по индивидуальным проектам, с соблюдением градостроительных регламентов, установленных в Правилах землепользования и застройки города Магнитогорска, применительно к территориальной зоне Ж-4.

Основные параметры застройки территории:

- Предельное количество этажей и предельная высота жилых зданий - не более 3 этажей.
- Предельная высота жилого дома - не более 20 метров.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20 процентов.
- Коэффициент плотности застройки – 0,4.
- Озеленение территории - 15 процентов.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 10 процентов от площади земельного участка.

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Проектным решением приняты ранее установленные красные линии по улицам Благодатная, Гагарина, Кондратковской, Усадебная, установленные проектом планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденные постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П.

Проектом предлагается уточнить линию регулирования застройки в соответствии с установленными нормативами Правил землепользования и застройки города Магнитогорска.

Ведомость координат поворотных точек проектируемой линии регулирования застройки представлена в таблице №1.

Таблица №1

Ведомость проектируемой линии регулирования застройки		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	411257,74	1358879,75
2	411391,72	1358877,55
3	411393,51	1358986,23
4	411259,53	1358988,44
1	411257,74	1358879,75

Ранее запроектированный профиль улицы в красных линиях сохраняется.

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

Существующее функциональное и градостроительное зонирование отвечает положениям проекта планировки территории. Проектом не вносятся предложения по изменению перечня и границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.4. Зоны с особыми условиями использования территории

При подготовке проекта планировки территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости территория проектирования полностью расположена в границах зон с особыми условиями использования территории :

ЗООИТ 74:00-6.748 - Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ 74:00-6.747 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ 74:00-6.749 - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

ЗООИТ 74:00-6.750 - Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе.

На территории расположены зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории для осуществления градостроительной деятельности по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах таких зон определяется:

- градостроительными регламентами;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Объекты культурного наследия

В границах проектируемой территории 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.

Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации 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», охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ.

б) 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);

Охранные зоны газораспределительных сетей

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации газораспределительных сетей и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода.

Расстояния по горизонтали (в свету) от инженерных сетей до фундаментов зданий и сооружений

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

- а) от водопровода и напорной канализации – по 5 м с каждой стороны от оси сети;
- б) от самотечной канализации (бытовая и дождевая) – по 3 м с каждой стороны от оси сети.

1.5. Благоустройство и озеленение

Существующее расположение зеленых насаждений общего пользования носит дисперсный характер.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- строительство 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.

Проектом предусматривается сохранение существующих зеленых насаждений, создание единой системы озеленения. Благоустройство и озеленение территории тесно связано с функциональным зонированием территории.

Озеленение играет значительную роль в формировании архитектурно-художественного облика как общественных центров, так и застройки жилых районов.

Основными структурными элементами системы озеленения территории является проектное озеленение вдоль улиц и на территории рекреационной зоны. Следует предусматривать линейную посадку деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения.

В границах земельных участков, принадлежащих собственникам, благоустройство и озеленение выполняется индивидуально каждым застройщиком.

- Проектом предусмотрено на территории проектируемой застройки сформировать непрерывную систему пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство общественного назначения, тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

2. Характеристики объектов капитального строительства

По функциональному составу проектируемая территория включает в свои границы: объекты жилого, сооружения коммунальной инфраструктуры, территории озеленения общего пользования, проезжие части и пешеходные тротуары.

Таблица №2

Ведомость существующих зданий, строений, сооружений и земельных участков

№ на чертеже	Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у., м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Месторасположение (адрес) ОКС	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗЗ г. Магнитогорск	Кадастровый номер ОКС	Наименование ОКС, расположенного на з.у.	Площадь застройки, м ²	Процент застройки	Плотность застройки	Этажность
Существующая застройка											
1	74:33:0207002:414	918	многоквартирные блокированные дома	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Благодатная, 109	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка**	74:33:0207002:796	многоквартирный дом	254,8	27,8*	0,38	2
2	74:33:0207002:255	918	Под жилую застройку	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Благодатная, 109/1	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:988	жилой дом	167,1	18,2	0,14	1
3	74:33:0207001:280	918	Для строительства индивидуального жилого дома	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Благодатная, 109/2	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:867	жилой дом	126,2	13,7	0,17	2
4	74:33:0207002:239	917,6	Под жилую застройку	Российская Федерация, Челябинская Область, Городской Округ Магнитогорский, Город Магнитогорск, Улица Кондратковской, 134/1	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:1724	жилой дом	116,0	12,6	0,17	2
5	74:33:0207002:935	468	индивидуальное жилищное строительство	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Кондратковской, 134	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:892	жилой дом	210,1	22,9*	0,29	2

5	74:33:0207002:934	450	Для строительства индивидуального жилого дома	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный, ул Кондратковской, 134	Для индивидуального жилищного строительства						
6	74:33:0207002:15	1017	Индивидуальный жилой дом	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Благодатная, 111	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:1291	жилой дом	179,7	17,7	0,14	1
7	74:33:0207002:1694	600	Под жилую застройку Индивидуальную	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Кондратковской, 120/1	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:1723	жилой дом	82,8	13,8	0,11	1
8	74:33:0207002:1693	417	Под жилую застройку Индивидуальную	Российская Федерация, Челябинская область, Городской Округ Магнитогорский, г. Магнитогорск, ул. Кондратковской, уч. 120	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:1664	Индивидуальный жилой дом	91,7	22,0*	0,19	1
9	74:33:0207002:484	1 018	Индивидуальное жилищное строительство	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный, ул Благодатная, 113	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:2473	жилой дом	103,0	10,1	0,10	1
10	74:33:0207001:55	1018	под жилую застройку индивидуальную	Челябинская область, г. Магнитогорск, п. "Западный-2", кв. 13, уч.7	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:1649	жилой дом	121,5	11,9	0,19	2
11	74:33:0207001:59	1018	Под жилую застройку Индивидуальную	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Благодатная, 115	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:1127	жилой дом	273,5	26,9*	0,20	1

12	74:33:0207002:702	917	для строительства индивидуального жилищного строительства	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Усадебная, 32	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:1001	жилой дом	131,8	14,4	0,19	3
13	74:33:0207002:260	918	Под жилую застройку	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Усадебная, 30	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:964	жилой дом	120,6	13,1	0,19	2
14	74:33:0207002:246	917,6	Под жилую застройку	Челябинская обл, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Усадебная, 28	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:754	жилой дом	127,6	13,9	0,22	2
15	74:33:0207002:908	458	Для строительства индивидуального жилого дома	Челябинская область, г. Магнитогорск, район Правобережный, ул. Усадебная, 26	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:782	жилой дом	215,0	23,6*	0,22	2
15	74:33:0207002:907	453	Для строительства индивидуального жилого дома	Челябинская область, г. Магнитогорск, район Правобережный, ул. Усадебная, 26	Для индивидуального жилищного строительства						
16	74:33:0207002:2410	458	Для строительства индивидуального жилого дома	Российская Федерация, Челябинская область, Магнитогорский городской округ, город Магнитогорск, улица Усадебная, земельный участок 24/1	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:2516	жилой дом	80,9	17,7	0,29	2
17	74:33:0207002:2411	459	Для строительства индивидуального жилого дома	Российская Федерация, Челябинская область, Магнитогорский городской округ, город Магнитогорск, улица Усадебная, земельный участок 24	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:2515	жилой дом	81,3	17,7	0,28	2

Примечания:

*Предусмотреть возможность реконструкции объектов капитального строительства путем приведения в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия параметрам разрешенного строительства в соответствии с п. 8, 9 ст. 36

Градостроительного кодекса РФ. Или получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии со ст 40 ГрК РФ.

Реконструкция существующих объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с предельными параметрами, предусмотренными Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска

** условно разрешенный вид использования. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в соответствии со статьей 39 ГрК РФ

Таблица №3

Ведомость планируемых зданий, строений, сооружений и земельных участков

№ на чертеже	Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у., м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Месторасположение (адрес) ОКС	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗЗ г. Магнитогорска	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС	Максимальная площадь застройки, кв.м	Этажность
1	-	1013	Под жилую застройку индивидуальную	Российская Федерация, Челябинская область, Городской Округ Магнитогорский, г. Магнитогорск, ул. Кондратковской, уч. 124	Для индивидуального жилищного строительства	жилой дом	405,2	не больше трех

2.2. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Согласно топографической съемке и сведениям единого государственного реестра недвижимости, по всей проектируемой территории распределены следующие инженерные сооружения и коммуникации: канализация хозяйственно-бытовая, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ и 10 кВ, газопровод низкого давления, водопровод. В отношении проектируемой территории ранее утвержденным проектом планировки территории, запроектированы инженерные сети.

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации. Существующие сети проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.1 Водоснабжение и канализация

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети водопроводов и канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.2 Электроснабжение

Ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети электроснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.3 Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемой территории осуществляется от индивидуальных газовых котлов. Все объекты капитального строительства, расположенные в пределах проектируемой территории обеспечены теплом.

Проектом не предусмотрено строительство сетей теплоснабжения и подключение объектов капитального строительства.

2.2.4 Газоснабжение

Ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети электроснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.5 Санитарная очистка

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

Правообладателям земельных участков предлагается заключить договор на вывоз и размещение бытовых отходов и мусора, а также ассенизаторские услуги со специализированной компанией, выбранной ими самостоятельно.

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 2,06 т/год

На проектируемой территории площадки ТКО размещаются вне границ проектирования.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м;

ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектирование объектов капитального строительства установлено в одну очередь.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства