



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.11.2020

№ 12559 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, и проекта межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Магнитогорска, Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», в соответствии с постановлением администрации города от 04.03.2020 № 2539-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, и проекта межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная» (в редакции от 23.03.2020 № 3199-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 05.03.2020 №23, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Документация о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, и проект межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 15.09.2020 №105, заключением о результатах общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, и проекту межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная от 17.10.2020, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 17.10.2020 №119, и протоколом общественных обсуждений от 14.10.2020

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, и проект межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная шифр: Г-819.04.20, выполненные ООО «Главпроект», в составе:

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2) Положение об очередности планируемого развития территории согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

3) чертеж планировки территории М 1:1000 согласно приложению № 3 к настоящему постановлению;

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

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

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Астраханцев В.И.) разместить утвержденные документацию о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, и проект межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня утверждения проекта;

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

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

Глава города



С.Н. Бердников

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

1. Основание для проектирования

Основания для проектирования: Постановление администрации города Магнитогорска Челябинской области от 04.03.2020 № 2539-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, города Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, и проекта межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная» (в редакции постановления администрации города от 23.03.2020 № 3199-П).

Заказчик проекта – Твердов Денис Сергеевич

2. Цели и задачи проекта

В соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовлена документация по подготовке проекта планировки города Магнитогорска в районе улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

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

Основными задачами документации по подготовке проекта планировки, являются:

Выделение элементов планировочной структуры

Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Местоположение

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Орджоникидзевскому району.

Площадь территории проектирования в соответствии с Постановлением № 2539-П от 04.03.2020 Администрации города Магнитогорска Челябинской области «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, города Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, и проекта межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная» (в редакции № 3199-П от 23.03.2020) составляет 61882м².

На территории проектирования располагается 34 земельных участка.

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)»).

Документация охватывает территорию в южной части города Магнитогорска, в поселке «Радужный» в районе пересечений ул.Калмыкова и ул.Дорожная. Территория с северной стороны ограничена ул. Гранитная, с южной ул.Дорожная, с восточной ул.Калмыка, с западной стороны Проездом №1. С западной стороны располагается СТО, с северной АЗС, с юга поселок «Приуральский»,

Ближайшие остановки общественного транспорта находится на пересечении улиц Калмыкова и Дорожная «пос. Приуральский» и «Переулок Третьяковой»

На территории проектирования отсутствуют зеленые насаждения ценных пород.

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с юга на север.

4. Территориальное зонирование

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: ПК-1-Зона производственно-складских объектов, Ж-4-зона индивидуальной жилой застройки

Проект планировки территории не противоречит существующему градостроительному зонированию. Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорск

5. Параметры застройки

Таблица 5.1. Объемно-планировочные показатели проектируемой территории

Наименование	Площадь	% соотношение
Площадь проектирования	61882 кв. м	100,0
Площадь застройки	8332,06 кв. м	13,46
Площадь проектируемой застройки (10,11)	200,6 кв. м	0,32
Площадь покрытий (улицы, проезды, площади, пешеходный тротуар)	17478,51 кв. м	28,24
Площадь свободная от застройки В том числе: - площадь озелененной территории	35870,83 кв.м	57,98

6. Расчет учреждений обслуживания

Таблица 6.2 Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования

№ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из 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)	Этажность	Площадь застройки, м2	Площадь общая, м2	Существующая
:1978	строительство салона-автомобиля	Магазин	4.4	:2665	Магазины, склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли, аптеки	1	142,5	142,5	С
:2361	блокированная жилая застройка	блокированная жилая застройка**	2.3	:174	блокированная жилая застройка**	2	412	824	С
:2349	блокированная жилая застройка	блокированная жилая застройка**	2.3	:180	блокированная жилая застройка**	2	570	1140	С
:1581	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающим и земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:2241	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	1	149	149	С

:1580	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими и земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:239 2	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	3	104	104	С
:648	Для ведения личного подсобного хозяйства	Склады	6.9	1	Объекты складского назначения различного профиля	1	2092,6	2092,6	С
		Склады	6.9	2	Объекты складского назначения различного профиля		402,9	402,9	С
		Деловое управление	4.1	3	Административные здания		2944,9	2944,9	С
:651	Для ведения личного подсобного хозяйства	Коммунальное обслуживание	3.1	4	Котельная	1	89,26	89,26	С
:654	Для ведения личного подсобного хозяйства	Деловое управление	4.1	5	Административные здания	1	422,9	422,9	С
:626	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2	215,4	430,8	С
:625	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	7	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2	219,5	439	С
:213	Для объектов жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	8	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2	203	406	С
:217	Для объектов жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	9	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2	302	604	С
:1393	Для ведения личного подсобного хозяйства	Заправка транспортных средств **	4.9.1 .1	10	Автозаправочные станции **	1	62,1	62,1	С

74:33:0316001: 2350	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающим и земельными участками	Для индивидуаль ного жилищного строительств а	2.1	11	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2	100	200	П
		Для индивидуаль ного жилищного строительств а	2.1	12	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2	100, 6	201,2	П
:1977	питомник, сад, пашня, пастбище, производствен ные постройки				*				
:623	питомник, сад, пашня, пастбище, производствен ные постройки				*				
:621	питомник, сад, пашня, пастбище, производствен ные постройки				*				
:652	питомник, сад, пашня, пастбище, производствен ные постройки				*				
:2366	питомник, сад, пашня, пастбище, производствен ные постройки				*				
:2364	питомник, сад, пашня, пастбище, производствен ные постройки				*				
:2365	питомник, сад, пашня, пастбище, производствен ные постройки				*				
:2355	спортивные площадки, теннисные корты				*				

	Существующий сохраняемый жилищный фонд	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	"-	0
	В том числе:		
	частной собственности	"-	-
	государственной и муниципальной собственности	"-	0
	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:	"-	0
	по техническому состоянию	"-	0
	по реконструкции	"-	0
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"-	0
	Новое жилищное строительство – всего	тыс. кв. м. общей площади квартир	401,2
	В том числе:		
	Малозэтажное	"-	401,2
	Из них:	"-	-
	малозэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	"-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками) см. примечание 3	"-	401,2
	многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	"-	-
	4 - 5 этажное	"-	-
	многоэтажное	"-	-
	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
4.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	мест	-
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	"-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-
4.4	Аптеки/10 тыс. чел.	объектов	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в сутки на 1 ребенка	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего В том числе:		
	Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые комплексы, розничные рынки/1000 чел.	кв. м торговой площади	-
	предприятие общественного питания/1000 чел.	1 посадочное место	-
	Учреждения культуры и искусства всего/1000 чел.	Соответствующие единицы	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения всего/1000 чел. Из них:		

	Спортивно-тренажерный зал кв. м общей площади повседневного обслуживания (Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий на 15 единовременных посетителей с ограничением по времени работы) / 1000 чел			
	Территория плоскостных спортивных учреждений / 1000 чел	тыс. кв. м		
	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства / 20 тыс. жителей	объект		
4.10	Организации и учреждения управления кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект		
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	и соответствующие единицы		
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети всего	м	1125,7	1125,7
	В том числе:			
	Магистральные дороги из них:			
	скоростного движения	"		
	регулируемого движения	"	451,34	451,34
	Магистральные улицы из них:			
	общегородского значения:	"		
	непрерывного движения	м		
	регулируемого движения	"		
	районного значения	"	451,34	451,34
	Улицы и проезды местного значения	м	674,4	674,4
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,38	0,38
	В том числе:			
	трамвай	"		
	троллейбус			
	автобус	"	0,38	0,38
	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест		
	временного хранения	"	59	59
	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м3/сут	12,58	13,54
6.2	Водоотведение	"	12,58	13,54
6.3	Электропотребление	кВт ч/год	524,46	612,06
6.4	Расход газа	млн. м3/год	464,28	522,3
6.5	Общее потребление тепла на отопление,	млн. Гкал/год	0,4	0,4

	вентиляцию, горячее водоснабжение			
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	28	30
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	35870,83	35870,83
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		
8	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта			
8.1	Всего	млн. руб		
8.2	В том числе:			
	жилищное строительство	"-		
	социальная инфраструктура	"-		
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	"-		
	инженерное оборудование и благоустройство территории	"-		
	прочие	"-		
	Удельные затраты:			
	на 1 жителя	тыс. руб		
	на 1 м2 общей площади квартир жилых домов нового строительства	"-		
	на 1 га территории	"-		

Примечания:

Границы проектирования взяты согласно приложению к постановлению администрации города Магнитогорска Челябинской области от 04.03.2020 №2539-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная»

Таблица основные технико-экономические показатели проекта планировки принята в соответствии с приложением 8 СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации». В скобках указано наименование согласно Правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска.

8. 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.

Ширина улиц и проездов в красных линиях:

Магистральная улица районного значения регулируемого движения ул.Калмыкова – существующая:

Ширина полосы движения – 3,75 м;

Число полос движения – 2;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Магистральная улица районного значения ул. Дорожная — существующая

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Число полос движения – 2;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Улица местного значения Гранитная—существующая

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Число полос движения – 2;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Проезд 1 — существующий;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Число полос движения – 2;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Общественный транспорт

Для обеспечения удобных пассажирских связей между жилым районом и районами города проектом предусмотрен маршрут общественного транспорта, связанный с маршрутами существующей сети общественного транспорта.

Для обслуживания района производственной застройки принят следующий вид транспорта - автобус и маршрутное такси.

На проектируемой территории общественный транспорт проходит по пр. Калмыкова. Ближайшая остановка общественного транспорта — остановки «Переулоч Третьяковой», «посёлок Приуральский»

Транспортное обслуживание выполнено на основе СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01 - 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Стоянки автомобилей

Потребность в автостоянках для проживающих в границах проектируемого жилого района определена в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска.

На проектируемой территории предусмотрено хранение автотранспорта в индивидуальных гаражах, размещаемых на приусадебных участках (для жилой застройки) и на открытых автостоянках (для учреждений и предприятий обслуживания).

Расчет стоянок автомобилей для общественных и производственных зданий не производился, поскольку проектом не предусматривается проектирование объектов капитального строительства. Существующие объекты уже имеют парковочные машино-места.

9. Инженерное оборудование, сети и системы

Проектом предусмотрено строительство новых и (или) реконструкция существующих инженерных сетей. Объекты капитального строительства инженерного назначения на территории отсутствуют.

Сети водоснабжения

На проектируемой территории располагаются действующие сети водопровода. Охранная зона от сети водопровода составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Подводящие сети водопровода к объектам :180 :174 запроектированы, согласно условиям подключения № 203-19-202.320в, № 203-19-202.320к, № 204-19-202.321в, № 204-19-202.321к от 30.05.19 МП трест «ВОДОКАНАЛ». Подключение объекта № 12 проектируется от сети хоз-питьевого водопровода по ул.Калмыкова, находящейся за границами проектирования. Подключение объекта № 11 к данной сети невозможно, проектом предусматривается скважина.

Сети водоотведения

На проектируемой территории располагаются действующие сети канализации. Охранная зона от сети канализации составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП

42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Подводящие сети водопровода к объектам :180 :174 запроектированы, согласно условиям подключения № 203-19-202.320в, № 203-19-202.320к, № 204-19-202.321в, № 204-19-202.321к от 30.05.19 МП трест «ВОДОКАНАЛ» Подключение объекта № 11 проектируется от сети бытовой канализации, проходящей по участку с кластровым номером 74:33:0316001:2350. Подключение объекта № 12 к данной сети невозможно, проектом предусматривается выгребная яма.

Газоснабжение

На проектируемой территории располагаются действующие сети газопровода. Подводящие сети водопровода к объектам :180 :174,11,12, согласно техническим условиям № 1251/18-ТУп от 04.10.18. Источник газоснабжения ГРС «П.Молжив»

Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода и ГРП приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Сети электроснабжения

На территории проектирования располагаются действующие сети ВЛ и КЛ по 0,4 кВ и 10кВ. На территории проектирования располагаются существующие ТП. Так же на территории запроектировано подключение проектируемых объектов :180 :174,11,12 согласно предоставленным техническим условиям от ОАО «МРСК Урал» №6400010530-64-ТУ-04616 от 25.06.2018.

Проектом предусматривается перенос опоры 10кВ с территории участка 74:33:0316001:2350 отведенного под отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками на земли общего пользования.

В соответствии с Правилами "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" охранная зона от ТП составляет 10 м.

Охранная зона от ВЛ 10 кВ составляет 10 м в обе стороны от крайних проводов. Охранные зоны от ВЛ 0,4 кВ – 2 м в обе стороны от крайних проводов. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Точкой подключения электричества к проектируемой газовой котельной является самая юго-восточная опора ВЛ-0,4кВ в границах проектирования. Охранная зона от подземной кабельной линии составляет 1 м в обе стороны от крайних кабелей.

Тепловые сети

Тепловые сети расположены на проектируемой территории. Охранная зона от тепловых сетей составляет 3 м в обе стороны. Охранная зона принята согласно приказу от 17 августа 1992 года Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства российской федерации № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей». Проектирование новых тепловых сетей ППТ не предусмотрено.

Сети связи

На территории проектирования расположены инженерные сети связи. Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

(см. Лист 6 «Схема размещения инженерных сетей и сооружений»).

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документация внесение изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 №1572-П, и проект межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная разработан ООО «Главпроект». Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №9895 от 19.08.2013г.

Заказчик проекта – Твердов Денис Сергеевич.

Площадь территории в границах проектирования – 61882 кв.м

Границы территории приняты согласно постановлению № 2539-П от 04.03.2020 Администрации города Магнитогорска Челябинской области «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, города Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, и проекта межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная» (в редакции № 3199-П от 23.03.2020).

Проектом предусмотрено 3 этап развития территории.

Первый этап:

Перенос опоры 10кВ с территории участка 74:33:0316001:2350 отведенного под отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками на земли общего пользования в соответствии с проектной документацией, выполненной ООО «Энергострой» на основе договора подряда № ЭС-06-ПР-20. Перенос ЗОУИТ (Зона с особыми условиями использования территории) с учетным номером 74.33.2.17 выполнить в соответствии с проектом на перенос опоры.

Второй этап

Строительство объектов капитального строительства - индивидуальный жилой дом на проектируемых участках ЗУ13 и ЗУ14.

Третий этап

Прокладка подводящих сетей водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения к проектируемым индивидуальным жилым домам.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, города Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П и проект межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная разработана на основании следующих документов и материалов:

Постановление администрации города Магнитогорска Челябинской области от 04.03.2020 № 2539-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, города Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, и проекта межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная» (в редакции постановления администрации города от 23.03.2020 № 3199-П)

Топографическая съемка территории, выполненная НПП «Землемер» в марте 2020 года.

Кадастровые выписки о земельных участках №7400/101/20-243916 от 23.03.2020г., предоставленная филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральной кадастровой палатой Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Границы земельных участков установлены на основании следующих документов:

Градостроительным кодексом РФ;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Постановление правительства РФ от 20 ноября 2000г № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;

Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства;

Законом Челябинской области № 47-ЗО от 24.08.2006г. «О документации по планировке территории в Челябинской области»;

Генеральным планом г. Магнитогорска;

Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;

Местными нормативами градостроительного проектирования г. Магнитогорска;

ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Основные цели и задачи

Проект межевания территории выполнен в соответствии с заданием на разработку градостроительной документации. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектом предусматривается:

Образование земельного участка ЗУ1 путем объединения смежных земельных участков.

Образование земельного участка ЗУ2 путем объединения смежных земельных участков.

Образование земельных участков ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6 путем раздела земельного участка ЗУ1

Образование земельных участков ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10, ЗУ11, ЗУ12 путем раздела земельного участка ЗУ2

Образование земельных участков ЗУ13 и ЗУ14 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316001:2350

2.2. Обоснование принятых решений

В границах проектирования расположено 34 земельных участка.

Первый этап межевания территории:

Образование земельного участка ЗУ1 площадью 1553 кв.м путем объединения смежных земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0316001:2361, 74:33:0316001:2360, 74:33:0316001:2359, 74:33:0316001:2358, 74:33:0316001:2357 с видом разрешенного использования - блокированная жилая застройка.

Образование земельного участка ЗУ2 площадью 1895 кв.м путем объединения смежных земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0316001:2349, 74:33:0316001:2351, 74:33:0316001:2352, 74:33:0316001:2353, 74:33:0316001:2354, 74:33:0316001:2348, 74:33:0316001:2356 с видом разрешенного использования - блокированная жилая застройка.

Второй этап межевания территории:

Образование земельных участков ЗУ3 площадью 594 кв.м, ЗУ4 площадью 422 кв.м, ЗУ5 площадью 273 кв.м, ЗУ6 площадью 264 кв.м путем раздела образованного земельного участка ЗУ1.

Образование земельных участков ЗУ7 площадью 250 кв.м, ЗУ8 площадью 247 кв.м, ЗУ9 площадью 244 кв.м, ЗУ10 площадью 256 кв.м, ЗУ11 площадью 314 кв.м, ЗУ12 площадью 584 кв.м путем раздела образованного земельного участка ЗУ2.

Образование земельных участков ЗУ13 площадью 505 кв.м и ЗУ14 площадью 506 кв.м путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316001:2350.

Таблица 2.2.1. Ведомость образуемых земельных участков

№ на плане	Вид разрешенного использования образуемых и изменяемого земельных участков	Площадь, м ²
ЗУ1	Блокированная жилая застройка*(2.3)	1553
ЗУ2	Блокированная жилая застройка*(2.3)	1895
ЗУ3	Блокированная жилая застройка*(2.3)	594
ЗУ4	Блокированная жилая застройка*(2.3)	422
ЗУ5	Блокированная жилая застройка*(2.3)	273
ЗУ6	Блокированная жилая застройка*(2.3)	264
ЗУ7	Блокированная жилая застройка*(2.3)	250
ЗУ8	Блокированная жилая застройка*(2.3)	246
ЗУ9	Блокированная жилая застройка*(2.3)	245
ЗУ10	Блокированная жилая застройка*(2.3)	256
ЗУ11	Блокированная жилая застройка*(2.3)	314
ЗУ12	Блокированная жилая застройка*(2.3)	584
ЗУ13	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками (2.1)	505
ЗУ14	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками (2.1)	506

Границы и номера образуемых земельных участков приведены на Листе 1 "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Лист 2 «Таблицы координат поворотных точек образуемых земельных участков и сервитутов» Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Объекты со знаком "*" 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

Проектом предусматривается установление границ зон действий сервитута в границах проектирования для организации проезда в целях обеспечения свободного доступа граждан к существующим объектам капитального строительства.

Таблица 2.2.2. Ведомость образуемых сервитутов

№ участка на плане, на котором расположен сервитут	Вид разрешенного использования образуемых сервитутов	Площадь, м ²	
ЗУ3	Для организации проезда	56	
ЗУ4		38	
ЗУ5		26	
ЗУ6		26	
ЗУ7		26	
ЗУ8		27	
ЗУ9		28	
ЗУ1		30	
ЗУ11		40	
ЗУ12		267	
74:33:0316001:2355			2

Таблица 2.2.3 Поворотные точки образуемых и изменяемых земельных участков и процент застройки территории

№ земельного участка на плане	Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков	Поворотные точки границ образуемых земельных участков	Площадь застройки здания, м ²	Площадь земельных участков, м ²	Способ образования земельных участков	Процент застройки в границах земельного участка	
						факт	норма
ЗУ1	Блокированная жилая застройка (2.3)	1,2,11,10,9	437	1553	Из смежных участков	28 *	20
ЗУ2	Блокированная жилая застройка (2.3)	9,10,11,22,23	720	1895	Из смежных участков	40*	20
ЗУ3	Блокированная жилая застройка (2.3)	1-4	102	594	Путем раздела образованного земельного участка ЗУ1	17 *	20
ЗУ4	Блокированная жилая застройка (2.3)	3-6	143	422		33*	20
ЗУ5	Блокированная жилая застройка (2.3)	5-8	96	273		35*	20
ЗУ6	Блокированная жилая застройка (2.3)	7-11	96	264		36*	20
ЗУ7	Блокированная жилая застройка (2.3)	9-13	93	250	Путем раздела образованного земельного участка ЗУ2	37*	20
ЗУ8	Блокированная жилая застройка (2.3)	12-15	95	246		38*	20
ЗУ9	Блокированная жилая застройка (2.3)	14-17	96	245		39*	20
ЗУ10	Блокированная жилая застройка (2.3)	16-19	105	256		41*	20
ЗУ11	Блокированная жилая застройка (2.3)	18-21	134	314		42*	20
ЗУ12	Блокированная жилая застройка (2.3)	21-23	102	584		17*	20
ЗУ13	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками (2.1)	23-26	100	505	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316001:2350.	20	20
ЗУ14	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными	22,27,25,26	100	506		20	40

Примечания:

Категория земель: земли населенных пунктов;

Координаты образуемых и изменяемых земельных участков см. Материалы по обособлению проекта межевания.

2. Для объектов со знаком "*" собственнику необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров реконструкции объектов капитального строительства

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны санитарно-защитные зоны и охранные зон:

-существующие ТП – радиусом 10 м (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

ТКО – радиус 20м (СанПиН 2.1.7.3550-19 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий муниципальных образований»);

для воздушных линий электропередачи (ВЛ) указаны охранные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов: 2 м - для ВЛ-0,4кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы); 10 м – для ВЛ-10кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы); 25м- для для ВЛ-110кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы) согласно СанПиН 2971-84 Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты;

для тепловых сетей – 3 м в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей (согласно Приказу от 17 августа 1992 г. N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»);

расстояние от сетей водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5 м.

расстояние от сетей канализации до фундаментов зданий и сооружений - 3 м.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений приняты по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблица 12.5.

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении приняты в соответствии по СП 42.13330.2016, таблица 12.6.

