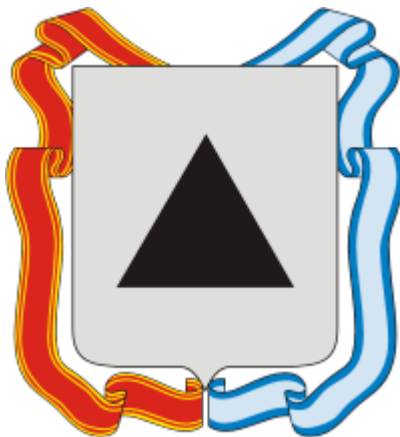


*Общество с ограниченной ответственностью
«Меридиан»*

*Почтовый адрес: 453620, Республика Башкортостан, Абзелиловский район, с. Аскарково, ул. Ленина, д.35 тел. 8 (34 772) 20516,
email: geo.meridian@gmail.com*

*Банковские реквизиты: р\с 40702810006000003703 в Башкирское отделение №8598 ПАО Сбербанк г. Уфа
ИНН 0201010224, КПП 020101001, БИК 048073601, к/с 301018103000000000601*



*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, и проект межевания территории в
границах улиц Костромская, Книжная*

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I

Основная часть проекта

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

Шифр: АП-011.03.2023-ППТ.04.ТЧ

Заказчик:

ИП Писарев К.А.

Директор ООО «МЕРИДИАН»

Мухаметзянов А.Р.

Магнитогорск, 2023 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб	лист
Проект планировки территории				
<i>Основная часть проекта</i>				
1	Чертеж планировки территории	АП-011.03.2023-ППТ.ОЧ	1:1 000	1
2	Текстовая часть:			
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I АП-011.03.2023-ППТ. ОЧ.ТЧ		
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I АП-011.03.2023-ППТ. ОЧ.ТЧ		
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>				
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	АП-011.03.2023-ППТ.МОП	1:1 000	2
4	Результаты инженерных изысканий	АП-011.03.2023-ППТ.МОП		3
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	АП-011.03.2023-ППТ.МОП	1:1 000	4
6	Поперечные профили улиц	АП-011.03.2023-ППТ.МОП	1:200	4.1-4.5
7	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	АП-011.03.2023-ППТ.МОП	1:1 000	5
8	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	АП-011.03.2023-ППТ.МОП	1:1 000	6
9	Вариант планировочного решения застройки территории	АП-011.03.2023-ППТ.МОП	1:1 000	7
10	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	АП-011.03.2023-ППТ.МОП	1:1 000	8
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:			
11	Схема инженерного обеспечения территории	АП-011.03.2023-ППТ.МОП	1:1 000	9
12	Текстовая часть	Том II АП-011.03.2023-ППТ.МОП.ТЧ		
Проект межевания территории				
<i>Основная часть проекта</i>				
13	Текстовая часть	Том III АП-011.03.2023-ПМТ.ТЧ		
14	Чертеж межевания территории	АП-011.03.2023-ПМТ.ОЧ	1:1 000	1
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>				
15	Чертеж по обоснованию межевания территории	АП-011.03.2023-ПМТ.МОП	1:1 000	2

Запись главного архитектора

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

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

Состав участников проекта

Директор ООО «Меридиан»

Мухаметзянов А.Р.

Архитектор

О.С. Большакова

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
часть 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	8
1. Характеристики планируемого развития территории.....	8
1.1 плотность и параметры застройки территории	8
1.2 предложения по формированию красных линий улиц	9
1.3 зоны с особыми условиями использования территории.....	9
2. Характеристики объектов капитального строительства	11
2.1 характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	11
2.2 характеристики объектов социальной инфраструктуры	18
2.3 характеристики объектов транспортной инфраструктуры.....	18
2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры.....	18
2.4.1 водоснабжение	18
2.4.2 водоотведение.....	19
2.4.3 теплоснабжение.....	19
2.4.4 газоснабжение	19
2.4.5 электроснабжение	19
2.4.6 инженерная подготовка территории.....	20
2.4.7 санитарная очистка	20
часть 2. Положения об очередности планируемого развития территории	20

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «МЕРИДИАН» по заказу ИП Писарева К.А. в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят Постановлением Госстроя от 06.04.1998 №18-30);
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Приказом от 01.08.2014 г. № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде».
- СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы, актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85;
- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*;
- СП 31.13330.2021 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;
- СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;
- СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения;
- Правилами устройства электроустановок (ПУЭ 6,7 изд.);
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
- Приказом №197 от 17.08.1992 г. «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.12.2012 № 2607-р;
- Схема территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р;
- Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р;
- Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 года № 816-р;
- Схема территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.08.2016 года № 1634-р;
- Схема территориального планирования Челябинской области, утвержденная Постановлением Правительства Челябинской области от 24.11.2008 г. №389-П;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 29.10.2020 г. №268 (далее – РНГП);
- Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (в редакциях) (далее – ГП);
- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 г. №125 (в редакциях) (далее – ПЗиЗ);
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского Собрания депутатов от 31.01.2023 года №7 (далее – МНГП).

2. Исходные данные из ИСОГД, предоставленные УАиГ администрации города;

3. Границы и данные о земельных участках, объектах капитального строительства и сооружениях отображены на основании кадастрового плана территории (выписка от 03.11.2023 №КУВИ-001/2023-247517154 из государственного кадастра недвижимости, предоставленная филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области).

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

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

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены от 29.04.2020г. 2020г. № К-032.20 000 НПП «Землемер»).

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

1. Характеристики планируемого развития территории

Проектом в границах проектирования предусматривается внесение изменений в ранее разработанную документацию по планировке территории, а именно изменение типа и параметров застройки с одноквартирных жилых домов с приусадебными земельными участками на блокированную жилую застройку, от улицы Раздольная до улицы №19, вдоль улицы Книжная с северной стороны и вдоль улицы Золотистая.

Проектом предусматривается взаимоувязанное размещение одноквартирных жилых домов с приусадебными земельными участками, блокированной жилой застройки, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ располагается в следующих территориальных зонах:

1. Жилые зоны:

– зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3).

Предусмотренные проектом объекты относятся к основным видам разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка, предоставление коммунальных услуг, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть.

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-3 установлены в ПЗиЗ:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» – 60%.

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

Этажность жилого дома – не выше 4 этажей (включая мансардный).

Озеленение территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений – не менее 25 процентов.

Минимальные отступы от строения до красной линии – определяются документацией по планировке территории;

В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории:

– от границ магистральных улиц – 6м;

– от границ иных улиц – 3м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков для блокированной жилой застройки в местах общих стен с соседними жилыми домами (соседними блоками) – 0м;

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 14м;

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная

Минимальное расстояние до границы соседнего участка:

- от отдельно стоящего односемейного дома, жилого дома блокированной застройки, многоквартирного дома не выше 4-х этажей (включая мансардный) – 3 (отступ от объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», может быть сокращен до 0 м при условии согласования с правообладателями смежных земельных участков);*
- от постройки для содержания скота и птицы – 4м;*
- от других построек (бани, гаража и прочее) – 1м;*
- от стволов высокорослых деревьев – 4м;*
- от стволов среднерослых деревьев – 2м;*
- от кустарника – 1м.*

Минимальная площадь земельного участка:

- для жилого дома блокированной застройки и многоквартирного дома – 1200кв.м;*
- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком – 400 кв.м;*
- для одного жилого блока блокированного дома – 130кв.м;*
- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом – не подлежит установлению.*

Максимальная площадь земельного участка:

- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории существующей индивидуальной жилой застройки – 2000 кв.м;*
- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку – 1500кв.м;*
- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом – не подлежит установлению.*

Население

Численность населения на расчетный срок – 612 чел.

Жилой фонд

Общая площадь для проектируемой застройки составляет – 7,9786 га.

Коэффициент застройки проектируемой территории – 40%

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

В отношении проектируемой территории действующие красные линии и линии регулирования застройки установлены постановлением администрации города от 16.09.2021 №10059-П утверждена 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 и проект межевания в границах улиц Татьянической, Олимпийская, Брединская, Земляничная.

Проектом не предусматривается изменение красных линий и линий регулирования застройки.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости вся территория проектирования располагается в зоне с особыми условиями

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная использования территории – зона охраны искусственных объектов охранная зона транспорта, с реестровыми номерами: 74:00-6.748, 74:00-6.749, 74:00-6.750, 74:00-6.747. Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах территории находятся объекты инженерной инфраструктуры с устанавливаемыми СЗЗ:

– трансформаторные подстанции 10/04 кВ (ТП) – 10 м.;

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

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

б) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

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;

10 – для ВЛ напряжением 10 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);

в) вокруг подстанций – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений (технические зоны):

Расстояния по горизонтали объектов водоснабжения:

– для сети водоснабжения 5 м. с каждой стороны от водопровода.

Расстояния по горизонтали объектов водоотведения:

– хозяйственно-бытовой канализации самотечной 3 м. с каждой стороны от канализации.

– хозяйственно-бытовой канализации напорной 5 м. с каждой стороны от канализации.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

Таблица 1

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

№ на плане	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка ¹	Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Код по классификатору ¹	Условный номер образуемого земельного участка или кадастровый номер/ кадастровый номер объекта капитального	Этажность	Площадь, кв.м. ²	
						Площадь застройки по ЕГРН, м ²	Площадь застройки, м ²
Существующие объекты							
Жилые здания							
1	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7669/74:33:0309001:9136	2	149	170
2	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7670/74:33:0309001:9135	2	150	170
3	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7671/74:33:0309001:9133	2	149	170
4	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7672/74:33:0309001:9147	2	150	170
5	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7674/74:33:0309001:9137	2	149	170
6	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7675/74:33:0309001:9144	2	150	170
7	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7676/74:33:0309001:9139	2	149	170

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная

8	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7677/74:33:0309001:9151	2	150	170
9	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7678/74:33:0309001:9202	2	149	170
10	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7679/74:33:0309001:9240	2	150	170
11	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7680/74:33:0309001:9227	2	149	170
12	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7681/74:33:0309001:9146	2	150	170
13	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7682/74:33:0309001:9197	2	149	170
14	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7683/74:33:0309001:9198	2	150	170
15	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7685/74:33:0309001:9222	2	149	170
16	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7686/74:33:0309001:9210	2	150	170
17	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7687/74:33:0309001:9203	2	149	170
18	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7688/74:33:0309001:9168	2	150	170
19	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7689/74:33:0309001:9223	2	149	170

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная

	строительства (жилой дом)						
20	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001: 7690/74:33:03 09001:9228	2	150	170
21	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001: 7691/74:33:030 9001:9148	2	149	170
22	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001: 7692/74:33:03 09001:9149	2	150	170
23	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001: 7693/74:33:03 09001:9150	2	149	170
24	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001: 7694/74:33:03 09001:9167	2	150	170
25	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001: 7696/74:33:03 09001:9170	2	149	222
Проектное предложение							
Жилые здания							
26	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001: 7893/-	1	-	333
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001: 8601/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001: 8600/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001: 7893/-	1	-	255
27	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001: 7890/-	1	-	255
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001: 8630/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001: 8629/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001: 8613/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001: 8612/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001: 7887/-	1	-	255
28	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001: 7885/-	1	-	255
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001: 8603/-	1	-	127,2

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная

	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8602/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8573/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7872/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8580/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8579/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8578/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8577/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7880/-	1	-	255
29	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7879/-	1	-	255
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8582/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8581/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8565/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8564/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8575/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8574/-	1	-	128,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8593/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8592/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7873/-	1	-	255
30	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7872/-	1	-	255
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8597/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8596/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8621/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8620/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8591/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8590/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8587/-	1	-	127,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8586/-	1	-	127,8
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8767/-	1	-	255
31	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7922/-	1	-	240

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная

	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8625/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8626/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:03090018622/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8623/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8618/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8619/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8616/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8617/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7916/-	1	-	240
32	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7915/-	1	-	240
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8604/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8605/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8598/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8599/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8583/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8584/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8614/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8615/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7910/-	1	-	240
33	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7909/-	1	-	240
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8588/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8589/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8639/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8640/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8608/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8609/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8606/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8607/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7903/-	1	-	240

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная

34	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:7902/-	1	-	240
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8610/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8611/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8636/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8637/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8642/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8643/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8627/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8628/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:9896/-	1	-	240
35	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8632/-	1	-	214,2
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8633/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8634/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8635/-	1	-	238,8
36	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3436.1/-	1	-	238,98
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3436.2/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3436.3/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3436.4/-	1	-	213,72
37	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8402/-	1	-	240
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3437.2/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3437.3/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3437.4/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3437.5/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3437.6/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3437.7/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3437.8/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3437.9/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8397/-	1	-	240
38	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8396/-	1	-	240

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная

	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3438.2/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3438.3/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3438.4/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3438.5/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3438.6/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3438.7/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3438.8/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3438.9/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8390/-	1	-	240
39	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8389/-	1	-	240
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3439.2/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3439.3/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3439.4/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3439.5/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3439.6/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3439.7/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3439.8/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3439.9/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8384/-	1	-	240
40	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8383/-	1	-	240
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3440.2/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3440.3/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3440.4/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3440.5/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3440.6/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3440.7/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3440.8/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3440.9/-	1	-	120
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	74:33:0309001:8377/-	1	-	240
	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3				

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная

- 1. Приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;*
- 2. Площадь застройки в соответствии с установленным регламентом Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, приведена максимально возможная для конкретного земельного участка, на котором располагается объект. В случае реконструкции объекта возможно увеличить площадь застройки до максимально возможной для конкретного земельного участка.*

Для всех земельных участков в границах проектирования коэффициент плотности застройки составляет 0,8.

Плотность застройки в границах проектирования составила – 34414,4 кв.м.

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Застройка общественного назначения, в том числе учреждениями и предприятиями обслуживания располагается вне границ проектирования и учтена в утвержденной, в отношении проектируемой территории, документации по планировке территории.

Благоустройство и озеленение

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

- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;*
- озеленение;*
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;*

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Развитие транспортной инфраструктуры проектируемой территории была разработана ранее утвержденной документацией по планировке территории, проектом не предусматривается изменение транспортной инфраструктуры.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

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

2.4.1 Водоснабжение

Проектируемый хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды всех проектируемых объектов, располагаемых в границах проектируемой территории.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ). Система водоснабжения проектируемой застройки решается прокладкой уличных водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям водоснабжения. В соответствии с письмом МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск №01-11/6625 от 04.09.2020 система водоснабжения проектируемой застройки осуществляется с помощью подключения к внутриплощадочным сетям хоз.питьевого водопровода п. Раздолье (1-я очередь).

При проектировании сетей пожарно-питьевого водопровода был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети водопроводов проходящие в границах проектирования не корректируются.

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная

При рабочем проектировании выполнить расчет водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.2 Водоотведение

Водоотведение равно водопотреблению.

Водоотведение жилой застройки предусмотрено посредством самотечной хозяйственно-бытовой канализации и напорной хозяйственно-бытовой канализации. Выбор системы водоотведения основывался с учетом существующего рельефа, который по возможности максимально сохраняется. Так как уклон рельефа до улицы №2 сформирован в сторону улицы Татьянической, а остальная часть территории имеет уклон в сторону улицы Брединской и улицы №19, водоотведение предусмотрено к внутриплощадочным сетям бытовой канализации п.Раздолье (1-очередь), согласно письма МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск №01-11/6625 от 04.09.2020.

При проектировании сетей водоотведения был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются.

При рабочем проектировании выполнить расчет канализационной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.3 Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение не предусматривается. Генерация тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных встроенно-пристроенных котельных.

2.4.4 Газоснабжение

Расчет потребности природного газа выполнен в соответствии с техническим заданием на подготовку материалов для получения разрешения на использование природного газа в качестве топлива.

При проектировании сетей газоснабжения был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

В границах проектирования частично демонтируются участки построенных подземных газопроводов.

При рабочем проектировании выполнить расчет газопровода с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

Прохождение сетей газопровода, проходящими по земельным участкам блокированных домов, уточняется рабочей документацией.

2.4.5 Электроснабжение

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, и проект межевания территории в границах улиц Костромская, Книжная

Потребителями электроэнергии являются: индивидуальные жилые дома, блокированные жилые дома и наружное освещение улиц и проездов.

Источник электроснабжения – действующая КТП-23Д (КТП-5), в соответствии с техническими №ТУ-ТП-145 от 15.02.2021 ООО "МСК".

Система электроснабжения проектируемой жилой застройки предусматривается от проектируемых ТП 10/0,4 кВ, запитываемых от существующей линии 10 кВ.

Существующая воздушная линия электроснабжения напряжением 10 кВ требует переноса (демонтаж и монтаж) участков сети.

При проектировании сетей электроснабжения был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети электроснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

При рабочем проектировании выполнить расчет электроснабжения с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.6 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления.

Защита от подтопления предусматривает проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод путем устройства дренажных систем или локальную подсыпку территории. при необходимости устройства дренажных систем, их вид и размещение предусмотреть на этапе проектной документации.

Отвод поверхностных вод с каждого земельного участка на проектируемой территории осуществляется за счет уклона рельефа местности либо по улицам при решении вертикальной планировки участка в границах проектирования.

2.4.7 Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО и КГО, расположение которых не входит в границы проектирования. Проектное решение, по санитарной очистки территории, разработано в ранее утвержденной документацией по планировке территории. Разработанным проектом решение по санитарной отчистке не корректируются.

Расчетное количество контейнеров ТКО принято с значительным запасом 20 ТКО и 2 КГО из расчетных 15.

Расчет количества твердых бытовых отходов для жилой застройки составляет 6393,6 м³/год (16 контейнеров).

Проектом предусмотрено 20 контейнеров ТКО и 2 местами для КГО.

ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Освоение территории микрорайона разделено на 17 этапов, соответствующие очередям инвестиционного развития, определенных ранее утвержденной документацией по планировке территории. Проектом не предусматривается изменение очередности и границ освоения территории.