



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

13.05.2024

№ 4528 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 № 1088-П, в границах улиц Свободы, Салавата Юлаева

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением администрации города от 27.11.2023 №12509-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 № 1088-П, в границах улиц Свободы, Салавата Юлаева», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 30.11.2023 №135, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 № 1088-П, в границах улиц Свободы, Салавата Юлаева, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 05.04.2024 №36, с учетом протокола общественных обсуждений от 03.05.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 03.05.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 03.05.2024 №46, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 № 1088-П, в границах улиц Свободы, Салавата Юлаева, шифр: С-3470.12-23, выполненную ООО «Стройинжиниринг», 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 1:500 согласно приложению №3 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Болкун Н.И.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления;

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

3. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ - 2, ПУ, СВСиМП, ООО «Стройинжипиринг»,
Папову И.В.

сф

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

1. Характеристики планируемого развития территории

Проектом предусматривается размещение индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:465.

Отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:3465 определены:

- с южной стороны - по границе земельного участка;
- с восточной стороны – 3,0 м;
- с западной стороны – 3,0м;
- с северной стороны – 3,0м.

Отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:3464 определены:

- с южной стороны – по границе земельного участка;
- с северной стороны – 3,0м;
- с восточной стороны- 3,0м;
- с западной стороны – переменная от 2,0 до 3,0м, в связи со сложившейся застройкой.

Отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:3466 определены:

- с южной стороны - по границе земельного участка;
- с восточной стороны- 3,0м;
- с северной стороны – 3,0 м;
- с западной стороны – переменная от 1,0 до 3,0 м, в связи со сложившейся застройкой.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ располагается в следующей территориальной зоне:

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-4 выделена для обеспечения формирования жилых районов и отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг.

1.1 Плотность и параметры застройки территории

1.1.1. Основные параметры планируемой застройки

Проектируемый объект (№3 на плане) располагается на проектируемой территории в соответствии с действующими ПЗиЗ в территориальной зоне индивидуальной жилой застройки, с кодовым обозначением - 2.1.

Предельное количество этажей - не выше трех.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 процентов (для блокированной жилой застройки -40 процентов).

Озеленение территории (за исключением жилого фонда) - не менее 15.

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

Таблица 1.1 *Баланс проектируемой территории*

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории, м ²	3281,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	291,4	8
3	Общая площадь покрытий, м ²	1007,4	31
4	Общая площадь озеленения, м ²	1982,2	60
5	Коэффициент застройки территории	0,089	
6	Коэффициент плотности застройки территории	0,17	

Таблица 1.2 *Баланс земельного участка с кадастровым номером 74:33:0304001:3465*

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка, м ²	492,0	100
2	Максимальная площадь застройки, м ²	98,4	20
3	Площадь озеленения территории, м ²	74,0	15
4	Площадь прочего благоустройства, м ²	319,6	0,65

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Проектным решением приняты ранее установленные красные линии по ул. Свободы, ул. Салавата Юлаева, предыдущим проектом планировки территории города Магнитогорска, утвержденным постановлением администрации города от 03.02.2020 №1088-П.

Линия регулирования застройки установлена по ул. Свободы – 3,0 метра от красной линии, по ул. Салавата Юлаева по границе красной линии.

Ранее запроектированный профиль улицы в красных линиях сохраняется.

При проектировании транспортной схемы, в границах красных линий, был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе, структура и параметры остались прежними.

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

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

1.4 Зоны с особыми условиями использования территорий

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

1.4.1 Охранные зоны*Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства*

а) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра;

б) вокруг воздушных линий электропередачи – 2 метра в каждую сторону от оси инженерной сети для ВЛ 0,4 кВ 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» в редакции от 21.12.2018).

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 (согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей).

Охранная зона линий и сооружений связи

а) для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффракции, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли

вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны «Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

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

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

1) расстояние по горизонтали (в свету) от *водопровода* до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от *самотечной канализации* (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

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: пожарно-питьевой водопровод, канализация хозяйственно-бытовая, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, кабель связи. 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

Канализация для жилых домов - выгреб.

Существующие сети водопровода отсутствуют в границах проектирования.

2.2.2 Электроснабжение

Ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети электроснабжения проходящие в границах проектирования не подлежат изменению.

Подключение объекта №3 осуществляется согласно техническим условиям ресурсоснабжающих организаций, получаемых застройщиками индивидуально.

2.2.3 Теплоснабжение

Сети теплоснабжения отсутствуют в границах проектирования.

2.2.4 Газоснабжение

Ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети газоснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

Подключение объекта №3 осуществляется согласно техническим условиям ресурсоснабжающих организаций, получаемых застройщиками индивидуально.

2.2.5 Сети связи

Сети связи отсутствуют в границах проектирования.

2.2.6 Санитарная очистка

Очистка территории – одно из важнейших мероприятий, обеспечивающих экологическое и санитарно-эпидемиологическое благополучие населения и охрану окружающей среды.

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

3. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	0,3281	0,3281
	В том числе территории:	"-	-	
	жилых зон	"-	-	
	из них:			
	зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)	"-	-	-
	зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки	"-	-	-

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024г.	Расчетный срок
	(Ж-2) зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3)	-"	-	-
	зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)	м ²	193,0	291,4
	зона коллективных садоводств (Ж-5)	-"	-	-
	зона запрещения жилого строительства (Ж-6)	-"	-	-
	Общественно-деловые зоны, из них:	-"	-	-
	Зоны специального назначения	-"	-	-
	Зона транспортной и инженерной инфраструктуры	-"	-	-
	Производственные зоны	-"	-	-
	Зоны рекреационного назначения, из них:	-"	-	-
	Зоны сельскохозяйственного использования	-"	-	-
	Территории перспективного развития	-"	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	-"	-	-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"	-	-
	из них:		1502,0	1502,0
	зеленые насаждения общего пользования	-"	739,0	347,0*
	улицы, дороги, проезды, площади	-"	763,0	1155,0*
	прочие территории общего пользования	-"	-	-
1.4	Коэффициент застройки		0,059	0,089
1.5	Коэффициент плотности застройки		0,12	0,17
1.6	Из общей территории:	га		
	земли федеральной собственности	-"	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"	-	-
	земли муниципальной собственности	-"	-	-
	земли частной собственности	-"	-	-

* Озеленение территории в том числе проезды приняты "Проектом планировки и проектом межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Рабочая, Салавата Юлаева, проспекта Ленина" , утвержденного постановлением администрации города от 03.02.2020 № 1088-П (шифр С-1630.10-18).

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска

от 15.05.2024 № 4628-17

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория находится в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска.

Большая часть территории застроена и благоустроена.

Проектом планируется проектирование и строительство объекта капитального строительства в одну очередь инвестиционного развития.



