



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.08.2025

№ 7133 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Тополиная, Демы в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0207002:2535

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 Магнитогорска от 08.04.2025 №3244-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Тополиная, Демы в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0207002:2535», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 10.04.2025 №40, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Тополиная, Демы в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0207002:2535, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 04.07.2025 №75, с учетом протокола общественных обсуждений от 25.07.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 01.08.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 01.08.2025 №87, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный

Вр-2187131

постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Тополиная, Демы в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0207002:2535, шифр: ПГ-25-1839, выполненную ООО «ГРАДЪ», в составе:

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

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

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

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Аникина О.А.):

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. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

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

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАнГ, ПУ, СВСиМП, Широкову О.Ю., ООО «ГРАДЪ»
сф

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

1.1 Характеристики планируемого развития территории

Основание для разработки градостроительной документации:

Постановление администрации г. Магнитогорска №3244-П от 08.04.2025г. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Тополиная, Дёмы в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0207002:2535».

Красная линия установлена согласно ранее утвержденной документации: Постановление администрации города Магнитогорска от 27.04.2020 № 4695-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, западной границы города, южной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, и проект межевания территории в границах улиц Отрадная, Есенина, Гагарина и шоссе Западное с целью размещения линейных объектов».

Данным проектом устанавливается линия регулирования застройки.

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории:

- Установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектируемая территория расположена в юго-западной части города на территории кадастрового квартала: 74:33:0207002.

Площадь территории в границах проектирования составляет **1,5038 га**.

В соответствии с ПП г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в Правобережном районе г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в территориальной зоне Ж-4 (Зона индивидуальной жилой застройки).

Территория проектирования попадает в следующие зоны с особыми условиями использования территории:

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

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

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

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

Границами проектируемой территории являются:

- с востока – ул. Дёмы;
- с запада – ул. Тополиная;
- с севера – местный проезд;

- с юга – местный проезд.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Таблица 1. Координаты границ проектирования

№ точки	Координата X	Координата Y
1	411143.95	1359147.90
2	411145.16	1359238.04
3	410978.13	1359241.50
4	410976.61	1359151.81

Основные параметры планируемой застройки:

1. **Ж-4 Зона индивидуальной жилой застройки**

1.1 Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗиЗ для территориальных зон:

Максимальный процент застройки земельного участка – 20%;

Коэффициент плотности застройки - 0,4.

1.2 Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Озеленение в границах земельного участка - 70 %

Максимальный процент застройки земельного участка – 20%

Коэффициент плотности застройки - 0,2

1.2 Зоны с особыми условиями использования территории

Охранные зоны инженерных сетей

- от воздушной линии электропередач 0,4кВ и на опорах – 2,0 м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от подземной линии электропередач 10кВ – 1 м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от надземного газопровода - 2м в каждую сторону (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

- от подземного газопровода - 2м в каждую сторону (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство» отступ от фундаментов зданий и сооружений составляет:

- для водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

- для канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

Зоны с особыми условиями использования территории

Территория проектирования попадает в следующие зоны с особыми условиями использования территории:

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

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

- 74:00-6.749 (Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома

"Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе);

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

Зоны подтопления и затопления территории

Проектируемая территория не попадает в зону подтопления реки Урал и других водных объектов.

Площади залегания полезных ископаемых

Строительство объектов капитального строительства разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

1.3 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Проектом планировки территории предусматривается:

- Размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0207002:2535 (объект №1).

- Размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0207002:2536 (объект №2).

Данным проектом определяются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- жилого здания – Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) (на плане №1) с разрешенным видом использования – Для индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0207002:2535 (код по классификатору – 2.1). Категория земель - земли населённых пунктов.

- жилого здания – Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) (на плане №2) с разрешенным видом использования – Для индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0207002:2536 (код по классификатору – 2.1). Категория земель - земли населённых пунктов.

Показатели использования территории представлены в таблице 4. В соответствии с МНГП определен порядок расчета показателей застройки:

- плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Плотность застройки:

$$3090,7 \text{ м}^2 / 1,5038 \text{ га} = 2055,0 \text{ м}^2/\text{га}$$

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка.

Коэффициент застройки:

$$2250,0 \text{ м}^2 / 15038,0 \text{ м}^2 = 0,15$$

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

Коэффициент плотности застройки:

$$3090,7 \text{ м}^2 / 15038,0 \text{ м}^2 = 0,2$$

Таблица 2. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	15038,0	100
2	Площадь застройки общая	2250,0	15
3	Площадь покрытий	2250,0	15
4	Площадь озеленения	10538,0	70
5	Плотность застройки	2055,0 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,15	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,2	-

Таблица 3. Расчет коэффициента плотности застройки в границах территориальных

зон.

№	Наименование территориальной зоны	Площадь территориальной зоны, м ²	Расчет (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка)
1	Ж-4	15038,0	$3090,7 / 15038,0 = 0,2$

Таблица 4. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Градостроительная зона	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Кадастровый номер согласно сведениям ЕГРН / Объект капитального строительства размещенный на земельном участке, в соответствии с данными ЕГРН	Объект капитального строительства (приведен в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Условный номер объекта капитального строительства	Существующая/проектируемая	Площадь застройки ОКС, м ² / % застройки	Общая площадь ОКС, м ² /этажность	Отделение земельного участка, %	Минимальная площадь застройки для проектируемых земельных участков	Максимальная площадь застройки для проектируемых земельных участков	Максимальная площадь
Ж-4	74:33:0207002:2535	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск, п "Западный-2", 1В квартал, уч. № 158	453,0	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1		Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)*	1	Проект.	91,0 / 20%	180,0 / 2	317,0 / 70%	58,0 (15%)	91,0 (20%) / 1-3	
Ж-4	74:33:0207002:2536	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск, п "Западный-2", 1В квартал, уч. № 158	453,0	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1		Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)**	2	Проект.	91,0 / 20%	180,0 / 2	317,0 / 70%	58,0 (15%)	91,0 (20%) / 1-3	
Ж-4	74:33:0207002:1318	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Тополиная, 116	457,0	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0207002:1385 / Индивидуальный жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	3	Сущ.	127,1 / 28%	127,1 / 2	317,0 / 70%	-	-	***

Ж-4	74:33:0207002:1 117	Челябинская область, г. Магнитогорск. Правобережный район, ул. Тополиная, 11в	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	21	74:33:0207002:138 3 / Индивидуальный жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	4	Суш.	119,9 / 26%	119,7 / 1	317,0 / 70%			***
Ж-4	74:33:0207002:284	Челябинская область, г. Магнитогорск. Правобережный район, ул. Тополиная, земельный участок 13	Строительство индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	21	74:33:0207002:789 /	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	5	Суш.	116,1 / 13%	135,9 / 2	540,0 / 70%			183,0 (20%)
Ж-4	74:33:0207002:1 11	Челябинская обл., г. Магнитогорск, пос. "Западный-2", кв. 1в, уч. 118	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	21	74:33:0207002:134 6 / Индивидуальный жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	6	Суш.	103,0 / 11%	95,0 / 1	540,0 / 70%			183,0 (20%)
Ж-4	74:33:0207002:137	Челябинская область, г. Магнитогорск. Правобережный район, ул. Тополиная, земельный участок 17	Под жилую застройку Индивидуально	Для индивидуального жилищного строительства	21	74:33:0207002:227 2 / Индивидуальный жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	7	Суш.	167,0 / 18%	141,3 / 1	540,0 / 70%			183,0 (20%)
Ж-4	74:33:0207002:2 155	Челябинская область, г. Магнитогорск. Правобережный район, ул. Тополиная, 19	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	21	74:33:0207002:222 5 / Жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	8	Суш.	116,0 / 28%	187,1 / 2	290,0 / 70%			***

Ж-4	74:33:0207002:1456	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Тополиная, земельный участок 19/1	500,0	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:2514 / Жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	9	Сущ.	85,0 / 17%	136,7 / 2	350,0 / 70%	-	-	100,0 (20%)
Ж-4	74:33:0207002:111	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Тополиная, 21	456,0	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства		Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	10	Сущ.	80,0 / 18%	160,0 / 2	317,0 / 70%	-	-	91,0 (20%)
Ж-4	74:33:0207002:1032	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Тополиная, земельный участок 21а	456,0	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:2514 / Жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	11	Сущ.	89,0 / 20%	150,1 / 2	317,0 / 70%	-	-	***
Ж-4	74:33:0207002:1699	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Тополиная, земельный участок 21/1	455,0	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:2093 / Индивидуальный жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	12	Сущ.	76,0 / 17%	311,0 / 2	317,0 / 70%	-	-	91,0 (20%)
Ж-4	74:33:0207002:1698	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Тополиная, земельный участок 26/1	454,0	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:2094 / Индивидуальный жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	13	Сущ.	76,0 / 17%	311,0 / 2	317,0 / 70%	-	-	91,0 (20%)

Ж-4	74:33:0207002:2163	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Демы, земельный участок 20а	458,0	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:221 Жилое	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	19	Сум.	64,0 / 14%	97,8 / 2	317,0 / 70%				92,0 (20%)
Ж-4	74:33:0207002:130	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Демы, 18	915,0	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:1548 / Индивидуальный жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	18	Сум.	140,0 / 15%	162,8 / 2	640,0 / 70%				183,0 (20%)
Ж-4	74:33:0207002:1097	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Демы, земельный участок 16а	456,0	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:1523 / Жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	17	Сум.	91,0 / 20%	76,4 / 1	317,0 / 70%				***
Ж-4	74:33:0207002:130А	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Демы, 16	457,0	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:1464 / Жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	16	Сум.	94,0 / 20%	120,0 / 2	317,0 / 70%				***
Ж-4	74:33:0207002:1119	Челябинская область, г. Магнитогорск, п. Западный-2, кв. 1В, уч. 164	456,0	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:2550 / Жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	15	Сум.	83,0 / 18%	127,3 / 2	317,0 / 70%				91,0 (20%)
Ж-4	74:33:0207002:1318	Челябинская область, г. Магнитогорск, п. Западный-2, кв. 1В, уч. 164	456,0	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:2551 / Жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	14	Сум.	83,0 / 18%	127,3 / 2	317,0 / 70%				91,0 (20%)

Ж-4	74:33:0207002:2162	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Демы, земельный участок 20	457,0	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:221 / Жилое	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	20	Сущ.	75,0 / 17%	113,2 / 2	317,0 / 70%			92,0 (20%)
Ж-4	74:33:0207002:387	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Демы, 22	915,0	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:244 / Жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	21	Сущ.	113,0 / 13%	173,2 / 2	640,0 / 70%			23,0 (20%)
Ж-4	74:33:0207002:2096	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Демы, земельный участок 24	401,0	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:2190 / Жилое	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	22	Сущ.	80,0 / 20%	129,8 / 2	280,0 / 70%			***
Ж-4	74:33:0207002:2095	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, ул. Демы, земельный участок 24/1	515,0	Индивидуальное жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	74:33:0207002:2266 / Индивидуальный жилой дом	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	23	Сущ.	90,0 / 17%	128,0 / 2	360,0 / 70%			103,0 (20%)
ИТОГО:										2250,0		3090,7			
* Согласно уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства №4820С-н от 06.03.2025г.															
** Согласно уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства №4821С-н от 10.03.2025г.															
*** Реконструкция объектов капитального строительства невозможна, так как превышает максимальный процент застройки участка.															

1.4 Функциональное и правовое зонирование

По отношению к территории правовой аспект имеет три вида критериев: определение действия публичного и частного права к рассматриваемой территории, где права сообщества выражены в публичных сервитутах, и права частных и юридических лиц, выраженных в правоустанавливающих документах. Помимо этого, следует отнести к правовым вопросам все, что касается земельных отношений и земельного межевания. Ссылаясь на эти две установленные законом позиции, следует рассматривать градостроительную деятельность на любой планируемой территории, где есть интересы некоторого количества граждан либо юридических лиц, как равновесие публичных и частных интересов. Поэтому определены цели правового зонирования: объединение данных о территориях учетных земельных органов, архитектурно-градостроительных органов, запуск процедур формирования градостроительного кадастра.

Для реализации указанных целей выполнены следующие задачи:

- объединение сведений кадастрового плана и предполагаемой планировочной структуры территории;
- указаны охранные зоны проектируемых инженерных сетей.

Проектируемая территория относится к территориальной зоне Ж-4 - «Зона индивидуальной жилой застройки».

1.5 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в составе действующих учреждений, а также в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории в границах проектируемой застройки. В благоустройство территории входят:

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров;
- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;

2. Сеть улиц и дорог

На расчетный срок проектом планировки предусмотрено развитие улично-дорожной сети. Транспортная инфраструктура разработана с учетом ранее утвержденного проекта планировки территории и запроектирована в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

Проектом предусмотрены парковки для временной остановки автотранспорта для проектируемой нежилой застройки.

Въезд и выезд с территории проектирования осуществляется на ул. Тополиная, ул. Демы, проезд №1 и проезд №2.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

Категории улиц и дорог

В границы проектируемой территории не попадают проезжие части и элементы улично-дорожной сети. Проезжие части, расположенные за границей проектируемой территории, имеют категорию - Улицы местного значения. Между проезжей частью и установленной красной линией в границах проектируемой территории разрабатывается пешеходный тротуар.

1. Улицы местного значения.

- ул. Тополиная (не входит в границу проектирования);

Кол-во тротуаров - 1;
 Ширина тротуара – 3,0 м.
 - ул. Демы (не входит в границу проектирования):

Кол-во тротуаров - 1;
 Ширина тротуара – 3,0 м.

- Проезд №1 – с северной стороны проектируемой территории (не входит в границу проектирования):

Кол-во тротуаров - 1;
 Ширина тротуара – 3,0 м.

- Проезд №2 – с южной стороны проектируемой территории (не входит в границу проектирования):

Кол-во тротуаров - 1;
 Ширина тротуара – 3,0 м.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

2.2.1 Пешеходное движение

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство внутриквартальных территорий и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров – 3,0 м.

2.2.2 Велосипедное движение

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

2.2.3 Общественный пассажирский транспорт

Существующее положение

Рядом с проектируемой территорией расположена остановка общественного маршрутного транспорта:

- остановка «Усадьбная», расположенная по ш. Западное, на расстоянии 170м от границы проектируемой территории в западном направлении.

Проектное предложение

Внесение изменений в улично-дорожную сеть проектом не предусматривается.

2.2.4 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок временного пребывания автотранспорта в границах земельных участков существующих и проектируемых объектов капитального строительства из расчета вместимости объекта капитального строительства. Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей для территории определена в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Приложение Ж, табл. Ж.1.

На каждом земельном участке с видом разрешенного использования Для индивидуального жилищного строительства (Код по классификатору - 2.1) предполагается 1 машино-место, расположенное в гараже или на придомовой территории индивидуального жилого дома.

2.3 Инженерные сети

2.3.1 Водоснабжение и водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории располагаются существующие сети водоснабжения и водоотведения.

Существующие объекты индивидуального жилищного строительства (объекты №3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,16,18,19,20,21,23) подключены к существующим сетям водоснабжения и водоотведения.

Суточный расход сточных вод следует принимать равным расходу водопотребления, без учета воды на поливку зеленых насаждений.

Внутреннее пожаротушение здания согласно СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты», табл. 2 – 2х5 л/с.

Расход воды на наружное пожаротушение здания согласно СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения» табл.3 – 20 л/с.

Проектное предложение

Проектируемые объекты индивидуального жилищного строительства (объекты №1,2) подключаются к существующим сетям водоснабжения и водоотведения, расположенных по ул. Демы. Сеть водоснабжения объекта №2 проектируется в футляре.

Существующие объекты индивидуального жилищного строительства (объекты №14,15,17,22) подключаются к существующим сетям водоснабжения и водоотведения, расположенных по ул. Тополиная и ул. Демы.

2.3.2 Теплоснабжение

На территории проектирования не располагаются существующие сети теплоснабжения. Планируемая застройка не предполагается к подключению сетей теплоснабжения.

2.3.3 Газоснабжение

Существующее положение

На проектируемой территории располагается подземная сеть газоснабжения низкого давления.

Проектное предложение

Планируемая застройка также не предполагается к подключению сетей газоснабжения.

2.3.4 Электроснабжение

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположены электрические сети, находящиеся в ведении АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск:

- КЛ-0,4 кВ;
- КЛ-10 кВ;
- ВЛИ - 0,4кВ;
- совместный подвес ВЛИ -0,4 и 10кВ по ул.Тополиная.

Потребителями электроэнергии являются жилые здания, наружное освещение улиц и проездов.

Проектируемые сети отсутствуют.

2.3.5 Дождевая канализация

На территории проектирования не располагаются существующие сети ливневой канализации.

2.3.6 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противорозионные мероприятия. Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

2.4 Санитарная очистка территории

В настоящее время производится санитарная очистка территории. На территории

не проектируются площадки контейнеров для сбора ТКО. Сбор ТКО осуществляется бесконтейнерным способом (помещковым сбором отходов).

Возможность размещения площадки ТКО по решению собственников жилой застройки.

Требования к размещению площадки ТКО: для установки контейнеров должны быть водонепроницаемы, иметь твердое покрытие (асфальтовое и бетонное), удобное для уборки отходов и мойки, а также иметь трехстороннее ограждение.

Согласно Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. №3 «Об утверждении санитарных норм и правил СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий». Расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; то территории медицинских организаций в городских населенных пунктах – не менее 25 метров, в сельских населенных пунктах – не менее 15 метров. Для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и защитным ограждением по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 8.

Объектами очистки являются: уличные проезды, объекты культурно-бытового назначения, территории предприятий, учреждений и организаций, места отдыха.

Отходы на проектируемой застройке разделяются по своему морфологическому составу на следующие категории отходов:

- Твердые коммунальные отходы (ТКО);
- Крупногабаритные отходы (КО).

Твердые коммунальные отходы (ТКО) - пищевые отходы, стекло, кожа, резина, бумага, отходы от текущего ремонта, дерево, текстиль, упаковочный материал, комнатный смет. т.е. отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения.

2.5 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 5.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего В том числе территории:	га	1,5038	1,5038
	Жилые зоны из них:			
	Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)	га	1,5038	1,5038
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	га	0,225	0,225
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	га	0,18	0,0225
	улицы, дороги, проезды, площади	га	0,045	0,2025
1.3	Площадь застройки территории	га	0,2068	0,225
1.4	Коэффициент застройки	г/га	0,14	0,15
1.5	Коэффициент плотности застройки	г/га	0,18	0,2
1.6	Из общей территории:			
	земли частной собственности	га	1,2788	1,2788

Расчет показателей использования территории на текущий момент:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка.

Коэффициент застройки:
 $2068,0 \text{ м}^2 / 15038,0 \text{ м}^2 = 0,14$

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

Коэффициент плотности застройки:
 $2730,7 \text{ м}^2 / 15038,0 \text{ м}^2 = 0,18$

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 11.02.2015 № 33-17



ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территорию проектирования планируется осваивать в один этап инвестиционного развития: Строительство жилых объектов (на плане номер 1, 2).

Технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство общественных зданий предусматривается за счет средств собственников земельных участков.

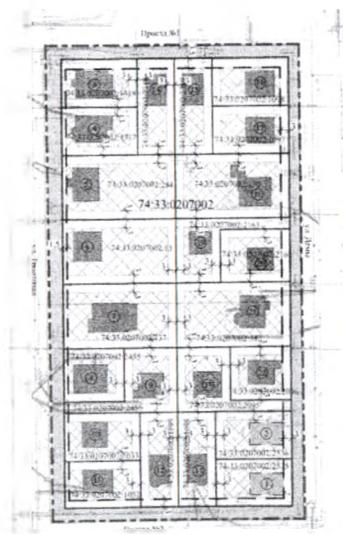
Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ).



Приложение № 3
к постановлению администрации
города Магнитогорска
№ 4133-17

 Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Тополиная, Демы в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0207002:2535

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть проекта
Чертеж планировки территории
М 1:1000



Условные обозначения:

- Земельные участки:**
-  Границы земельного участка
 -  Границы земельного участка и граница с соседним участком
 -  Границы земельного участка и граница с соседним участком (с 2012 г.)
 -  Границы земельного участка и граница с соседним участком (с 2012 г.)
 -  Границы земельного участка
 -  Границы земельного участка
 -  Земельный участок, расположенный на территории государственного земельного участка
 -  Земельный участок, расположенный на территории государственного земельного участка
- Объекты:**
-  Неэксплуатируемый объект недвижимости (с 2012 г.)
 -  Эксплуатируемый объект недвижимости (с 2012 г.)
- Символы:**
-  Эксплуатируемый объект недвижимости (с 2012 г.)
 -  Эксплуатируемый объект недвижимости (с 2012 г.)
 -  Земельный участок, расположенный на территории государственного земельного участка

ПГ-25-1839 ОЧП ПП					
"Графиковая сеть" в Магнитогорске					
Имя	Инициалы	Литера	Инициалы	Дата	Дата
Иванов	Иванов	И	И	2012	2012
Петров	Петров	П	П	2012	2012
Сидоров	Сидоров	С	С	2012	2012
Смирнов	Смирнов	С	С	2012	2012
Тихонов	Тихонов	Т	Т	2012	2012

Чертёж планировки территории М 1:1000

ООО "ГРАДЪ"