



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

25.04.2024

№ 4006 - П

Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Магнитная, Большая Пролетарская

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 Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (в редакции от 14.10.2023 №1707), оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П в границах улиц Магнитная, Большая Пролетарская, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 07.03.2024 №24, с учетом протокола общественных обсуждений от 05.04.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 05.04.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 05.04.2024 №36, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Магнитная, Большая Пролетарская, шифр: АП-012.05.2023, выполненную ООО «Главпроект», в составе:

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории,

Вр-1806508

о характеристиках объектов капитального строительства согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

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

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

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.

Исполняющий обязанности
главы города Магнитогорска



А.Н. Макарова

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

1. Основание для проектирования

Документация по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П в границах улиц Магнитная, Большая Пролетарская разработана на основании следующих документов и материалов:

- Задание на разработку градостроительной документации, утвержденное администрацией города Магнитогорска 15.08.2023г. № УАИГ-02/4739

Заказчик проекта — Леушин К. И.

Границы территории проектирования приняты заказчиком самостоятельно и утверждены заданием на разработку градостроительной документации согласно пункту «а» части 4 Постановления правительства РФ от 02.04.2022 №575 (в редакции от 29.12.2022 №2500). Территория проектирования ограничена улицами Магнитная и Большая Пролетарская.

2. Цели и задачи проекта

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

Основные цели проекта планировки территории:

- Выделение элементов планировочной структуры
- Установление границ территорий общего пользования
- Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

- Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- Определение предельных параметров застройки

Основные задачи проекта планировки территории:

- Приведение территории в соответствие с градостроительными регламентами
- Изменение красных линий
- Определение плотности и параметров застройки территории (в пределах, установленных градостроительными регламентами)
- Определение характеристик объектов капитального строительства
- Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой
- Изменение вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1325001:1066 и 74:33:1325001:99 с «индивидуальное жилищное строительство» на «магазины»

- Размещение объектов капитального строительства: магазины на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:1325001:1066 и 74:33:1325001:99, индивидуальный жилой дом на земельном участке 74:33:1325001:116

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

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

Площадь территории в границах проекта планировки: 41816 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 28 земельных участка, стоящих на государ-

ственном кадастровом учете, 1 из них расположен на территории проектирования частично. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:1325001.

Земельные участки, стоящие на кадастровом учете: 74:33:0000000:10731 (частично), 74:33:1325001:99, 74:33:1325001:56, 74:33:1325001:137, 74:33:1325001:1066, 74:33:1325001:1054, 74:33:1325001:116, 74:33:1325001:513, 74:33:1325001:114, 74:33:1325001:42, 74:33:1325001:1, 74:33:1325001:124, 74:33:1325001:60, 74:33:1325001:16, 74:33:1325001:18, 74:33:1325001:13, 74:33:1325001:14, 74:33:1325001:1058, 74:33:1325001:9, 74:33:1325001:10, 74:33:1325001:93, 74:33:1325001:47, 74:33:1325001:123, 74:33:1325001:515, 74:33:1325001:134, 74:33:1325001:135, 74:33:1325001:104, 74:33:1325001:514.

В настоящее время территория проектирования частично застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»). Территория проектирования расположена в зоне Ж-4.

В соответствии с Генеральным планом города Магнитогорска и Схемой развития улично-дорожной сети города Магнитогорска территория ограничена:

- с севера – магистральной улицей регулируемого движения общегородского значения — ул. Магнитная;
- с юга – улицей местного значения — ул. Большая Пролетарская;
- с востока – Проездом 2;

Улица Магнитная классифицируется как магистральная улица регулируемого движения общегородского значения, проходит с северо-востока на юго-запад и пересекается в границах проектирования с Проездом 1 и Проездом 2.

Улица Малая Пролетарская классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-востока на юго-запад и пересекается в границах проектирования с Проездом 1.

Улица Большая Пролетарская классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-востока на юго-запад и пересекается в границах проектирования с Проездом 1 и Проездом 2.

Проезд 1 проходит с севера на юг и пересекается в границах проектирования с улицами Магнитная, Малая Пролетарская, Большая Пролетарская.

Проезд 2 проходит с севера на юг и пересекается в границах проектирования с улицами Магнитная, Большая Пролетарская.

Рельеф территории имеет уклон с севера на юг.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Магнитной.

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки

4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

В рамках подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П в границах улиц Магнитная, Большая Пролетарская, проектное предложение заключается в изменении и установлении красных линий и установлении линий регулирования застройки в границах проектирования с учетом существующей застройки.

Красные линии изменяются вдоль ул. Магнитная, ул. Большая Пролетарская, Про-

езда 1, Проезда 2.

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3 м вдоль ул. Большая Пролетарская, Проезда 1, Проезда 2 и не менее 6 м вдоль ул. Магнитная. В соответствии с проектом планировки территории утвержденным постановлением администрации №1480-П от 11.02.2016, отступ линии регулирования застройки от красных линий составляет 0 м вдоль ул. Малая Пролетарская, частично вдоль ул. Большая Пролетарская, Проезд 2.

Проектом предусмотрено уменьшение отступа линий регулирования застройки от красных линий вдоль Проезда 1 в районе земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1325001:16, 74:33:1325001:135 до 0 м, вдоль ул. Магнитная до 0,8 м в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:1325001:114, до 0,5 - 4,0 м в районе земельных участков 74:33:1325001:13, 74:33:1325001:1058, 74:33:1325001:9 в связи со сложившейся капитальной застройкой.

В соответствии с проектом планировки территории, ранее утвержденным постановлением администрации №1480-П от 11.02.2016, разворотная площадка, в виду стесненных условий, частично расположена на земельном участке 74:33:1325001:99.

5. Организация транспортного обслуживания

В проекте предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Таблица 2.6.1 - Классификация улиц и проездов

№	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Магнитная	Магистральная улица общегородского значения	43,3 – 51,1
2	ул. Малая Пролетарская	Улица местного значения	8,0 – 11,0
3	ул. Большая Пролетарская	Улица местного значения	11,0
4	Проезд 1	Проезд	7,0 - 11,7
5	Проезд 2	Проезд	8,0 - 10,0

Улицы общегородского значения регулируемого движения:

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Число полос движения – 4;

Ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон;

Улицы местного значения:

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Магнитная.

В условиях сложившейся капитальной застройки, не позволяющей организовать необходимые треугольники видимости, безопасное движение транспорта и пешеходов обеспечивается средствами регулирования и специального технического оборудования.

Увеличение ширины профиля в красных линиях улиц Малая Пролетарская и Большая Пролетарская, Проезда 1 и Проезда 2 до нормативных значений не представляется возможным в связи со сложившейся застройкой.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к объектам на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов.

Стоянки автомобилей

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и/или непродовольственной групп (ТЦ, супермаркеты, универсамы и т.п.), предусматривается 1 парковочное место на 50 кв.м общей площади,

для специализированных магазинов по продаже эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, книжные и т.п.) предусматривается 1 парковочное место на 70 кв.м. общей площади.

Для ОКС №1, размещаемого на земельном участке с кадастровым номером :1066, с максимальной площадью застройки 248 кв.м, данным проектом планировки приведен пример размещения 7 машиномест (в том числе 1 м/м для инвалидов). Минимальное количество машиномест для данного участка при максимальной площади застройки и размещении специализированного магазина составляет 4м/м ($248/70=3,54$ м/м).

Для ОКС №2, размещаемого на земельном участке с кадастровым номером :99, с максимальной площадью застройки 147 кв.м, данным проектом планировки приведен пример размещения 5 машиномест (в том числе 1 м/м для инвалидов). Минимальное количество машиномест для данного участка при максимальной площади застройки и размещении специализированного магазина составляет 3м/м ($147/70=2,1$ м/м).

Для существующих и проектируемых объектов капитального строительства предусмотрены машиноместа в соответствии с существующей ситуацией. Всего на территории проектирования расположено 12 машиномест для хранения автомобилей, в том числе 2 машиноместа для инвалидов.

Пешеходные переходы

Пешеходные переходы должны быть оборудованы дорожными знаками, разметкой. Между линиями разметки 1.14.1 и 1.14.2 допускается окрашивать покрытие проезжей части краской для дорожной разметки желтого цвета или устраивать желтое покрытие противоскольжения.

6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорска.

Таблица 6.1. Существующие объекты и их основные технико-экономические показатели

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м ²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Фактическая	Максимальная	
74:33:000 0000:1073 1 [1] [2]	Линейный объект	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	11 [2]	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (для размещения газопровода)	564	-	-	-	-
74:33:132 5001:99 [4] [7] [8]	Для ведения личного подсобного хозяйства	Магазины	4.4	2	Магазины общей площадью не более 500 кв.м	737	1-3 [7] 1	-	147,4	11

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность		Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
							Фактическая	Максимальная			
74:33:132 5001:56	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	529	1	60	104,6	С	
74:33:132 5001:137	Отдельно стоящие одноквартирные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1286	1	100	257,2	С	
74:33:132 5001:1066 [4] [7] [8]	Для индивидуального жилищного строительства, в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Магазины	4.4	1	Магазины общей площадью не более 500 кв.м	1240	1-3 [7]		248	П	
[9]	-	-	2.1	5	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	-	1	108	-	С	
74:33:132 5001:1054	Для индивидуального жилищного строительства, для эксплуатации индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	725	2	100	145	С	
74:33:132 5001:116	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	655	Размещение гаража для собственных нужд	582	1	55,5	116,4	С	П
		Для индивидуального жилищного строительства	2.1	25	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)		1-2 [7]				

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Суш.(С), проект.(П)
								Фактическая	Максимальная	
74:33:132 5001:513	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	7	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	671	1	86	134,2	С
74:33:132 5001:114 [3]	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1062	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	740	2-3	311,3 [3]	148	С
74:33:132 5001:42	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	8	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	982	2	122	196,4	С
74:33:132 5001:1	Под жилую застройку Индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	7022	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	800	2	108,4	160	С
74:33:132 5001:124 [3]	в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	9	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1138	2	296 [3]	227,6	С
74:33:132 5001:60	В целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	10	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	405	1	70,5	81	С
74:33:132 5001:16	В целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	172	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1117	1	52	223,4	С
		Для индивидуального жилищного строительства	2.1	11	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)		1	100		С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ответами с ПЗМЗ г.Мариинского)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗМЗ г. Мариинского)	Площадь участка, м ²	Этажность		Фактическая	Максимальная	Сущ.(С), проект(П)
[9]	отдельно стоящие одноэтажные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	12	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	-	3	115	-	-	С
74-33-132 5001:18	отдельно стоящие одноэтажные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	13	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	549	2	76	109,8	С	
74-33-132 5001:13	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	14	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1000	1	73	160	С	
74-33-132 5001:14	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	[1]	-	18	-	-	-	-	
[9]	-	-	2.1	15	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	-	2	110	-	С	
74-33-132 5001:1058	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	16	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	800	1	80	160	С	
74-33-132 5001:9	Под жилую застройку индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	17	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	800	2	112	160	С	
74-33-132 5001:10	Под жилую застройку индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	[1]	-	42	-	-	-	-	

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м ²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Фактическая	Максимальная	
74:33:132 5001:93	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	18	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	737	1	52	147,4	С
74:33:132 5001:47	Индивидуальная жилая застройка	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6 39	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	727	1	116,9	145,4	С
74:33:132 5001:123	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	19	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	621	1	82	124,2	С
74:33:132 5001:515	В целях эксплуатации жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	20	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	376	1	71	75,2	С
74:33:132 5001:134 [3]	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	21	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	579	2	132 [3]	115,8	С
74:33:132 5001:135 [3]	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	22	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	516	2	283 [3]	103,2	С
74:33:132 5001:104	В целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	23	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	907	2	152	181,4	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Суш.(С), проект.(П)
								Фактическая	Максимальная	
74:33:132 5001:514 [3]	В целях эксплуатации жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	24	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	900	1	220 [3]	180	С

Примечания:

1. Проектом не предусматривается размещение объектов капитального строительства на данных участках;
2. Данные земельные участки расположены в границах территории проектирования частично. Площадь застройки на данных участках проектом не учитывается.
3. Необходимо получить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ;
4. Проектом предусматривается изменение вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1325001:1066 и 74:33:1325001:99 с «Индивидуальное жилищное строительство» на «магазины»
5. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.
6. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:1325001
7. Для объектов в территориальной зоне Ж-4 максимальный процент застройки в границах участка – 20%, озеленение территории – не менее 15%, коэффициент плотности застройки - 0,4.
8. Данные объекты расположены в условно-разрешенных видах использования. Порядок предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предусмотрен статьей 39 Градостроительного Кодекса РФ, а также статьей 7 Правил землепользования и застройки г. Магнитогорск
9. Для земельных участков с неуточненными границами или сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, уточнение границ земельных участков выполняется путем подготовки проекта межевания территории или собственником земельного участка самостоятельно.

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, кв.м	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	41816	100
2	Площадь застройки	3696,9	8,84
3	Площадь покрытий	11420	27,31
4	Площадь озеленения	26699,1	63,85
5	Коэффициент застройки	0,09	-
6	Коэффициент плотности застройки	0,15	-

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

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

7. Инженерное оборудование, сети и системы

Проект планировки территории разработан с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий.

Сети водоснабжения и водоотведения

Водопровод

На территории проектирования и за ее границами расположены действующие сети водоснабжения.

Проектом предусматривается подключение объектов капитального строительства №1 (магазин) и №25 (индивидуальный жилой дом) от действующей сети водоснабжения, расположенной на ул. Малая Пролетарская. Также предусматривается подключение объекта капитального строительства №2 (магазин) от сети водоснабжения, проектируемой вдоль ул. Малая Пролетарская в районе земельных участков 74:33:1325001:137 и 74:33:1325001:99. Подключения предусмотреть в соответствии с техническими условиями №01-11/6836-1 от 02.08.2023г.

Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Канализация

В границах проектирования отсутствуют действующие сети водоотведения.

Проектом предусматривается организация водоотведения в герметизированный выгреб для объектов капитального строительства №1, №2 (магазины), №25 (индивидуальный жилой дом) в соответствии с техническими условиями №01-11/6836-1 от 02.08.2023г.

Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС, в случае размещения сети, составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

На территории проектирования расположены действующие сети газоснабжения.

Проектом предусматривается подключение проектируемого объекта капитального строительства №1 (магазин) к сети газоснабжения в соответствии с техническими условиями №232/23-Туп от 20.09.2023г.

Проектом предусмотрены перспективные газовые сети к проектируемым объектам капитального строительства №2 (магазин) и №25 (ИЖС).

Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны.

Размер охранной зоны газопровода принят согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети ВЛ-0,4кВ.

Проектом предусматривается перенос и замена (деревянных на железобетонные) четырех опор ВЛ-0,4кВ, идущей от РУ-0,4 кВ, Р-1, ТП-5 «Коммунальный» от ул. Малая Пролетарская, д. 39 до ул. Малая Пролетарская, д. 31, в соответствии с техническими условиями №06/4289 от 10.08.2023г. Подключение проектируемых объектов капитального строительства №1, №2, №25 предусмотреть от действующих ВЛ-0,4кВ в соответствии с ТУ №03/4172 от 07.08.2023г.

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей.

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Тепловые сети

В границах проектирования отсутствуют действующие сети теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено.

Сети связи

В границах проектирования отсутствуют действующие сети связи. Размещение новых сетей проектом не предусмотрено.

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

Таблица 8.1. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м	41816	41816
	В том числе территории:			
1.1.1	Жилых зон		19324	17347
	из них:			
	Многоэтажная застройка		-	-
	4-5 этажная застройка		-	-
	Малозэтажная застройка		19324	17347
	В том числе:			
	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками		19324	17347
	Блокированная жилая застройка		-	-
1.1.2	Рекреационных зон	-"-	-	-
1.1.3	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	105,5	105,5
1.1.4	Производственных зон	кв.м	-	-
1.1.5	Иных зон	-"-	22386,5	24363,5
	из них:			
	Деловой и производственной активности		-	-
	Торговые, торгово-развлекательные		-	1977
	Территорий общего пользования		22386,5	22386,5
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	кв. м	-	-
	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта		-	175,7
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	кв.м	22386,5	22386,5
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"-	15456,5	11711,5
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	-"-	6930	10675
	прочие территории общего пользования	-"-	-	-
1.4	Коэффициент плотности застройки		факт./норма	проект./норма
	Ж-4(зона индивидуальной жилой застройки)		0,11/0,4	0,15/0,4
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	78	81
2.2	Плотность населения	чел./га	1,90	1,97
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	кв.м. общей площади квартир	4769,8	5311,6
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв.м	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	-"-	-	-

	В том числе:			
	частной собственности	"	-	"
	государственной и муниципальной собственности	"	-	"
	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:	"	-	-
	по техническому состоянию	"	"	-
	по реконструкции	"	-	"
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"	-	-
3.5	Новое жилищное строительство и увеличение площади при реконструкции – всего	кв.м. общей площади квартир	"	541,8
	В том числе:			
	Малозэтажное	"	-	541,8
	Из них:	"	-	"
	малозэтажные жилые дома с привокзальными земельными участками	"	-	"
	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	"	-	541,8
	многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	"	-	"
	4 - 5 этажное	"	-	-
	многоэтажное	"	-	"
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	"	-	"
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	"
4.4	Аптеки/10 тыс. чел.	объектов	-	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в сутки на 1 ребенка	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего В том числе:			
	Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые комплексы, розничные рынки/1000 чел.	кв. м	"	395,4
	предприятие общественного питания/1000 чел.	1 посадочное место	-	-
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	кв. м	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел. Из них:		"	"
	Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания (Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий на 15 одновременных посетителей с ограничением по времени работы) / 1000 чел	кв. м общей площади	"	"
	Территория плоскостных спортивных учреждений/1000 чел	тыс. кв. м	"	"

4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства/20 тыс. жителей	объект	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	-	-
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	Соответствующие единицы	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	845	1120
	В том числе:			
	Магистральные дороги из них:			
	скоростного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	Магистральные улицы из них:			
	общегородского значения:	-"-	-	-
	непрерывного движения	м	-	-
	регулируемого движения районного значения	-"-	310	310
	районного значения	-"-	-	-
	Улицы и проезды местного значения	м	535	810
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,31	0,31
	В том числе:			
	трамвай	-"-	0,31	0,31
	троллейбус	-	-	-
	автобус	-"-	0,31	0,31
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	-"-	-	12
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	м3/сут	52	63
6.2	Водоотведение	-"-	-	-
6.3	Электропотребление	кВт·ч	130	165
6.4	Расход газа	м3/час	130	149
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	-	-
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	74,55	78,23
6.7	В том числе утилизируемых	-"-		
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га		
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы		
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв.м	31645,4	26699,1
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК		
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га		
8	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта			
8.1	Всего	млн. руб		

8.2	В том числе:			
	жилищное строительство	- "		
	социальная инфраструктура	- "		
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	- "		
	инженерное оборудование и благоустройство территории	- "		
	прочие	- "		
	Удельные затраты:			
	на 1 жителя	тыс. руб		
	на 1 м ² общей площади квартир жилых домов нового строительства	- "		
	на 1 га территории	- "		

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документация по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П в границах улиц Магнитная, Большая Пролетарская разработана ООО «Главпроект». Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №9895 от 19.08.2013г.

Основания для проектирования: задание на разработку градостроительной документации, утвержденное администрацией города Магнитогорска 15.08.2023г. № УАиГ-02/4739.

Заказчик проекта – Леушин К. И.

Площадь территории в границах проектирования – 41816 м².

Границы территории проектирования приняты заказчиком самостоятельно и утверждены заданием на разработку градостроительной документации согласно пункту «а» части 4 Постановления правительства РФ от 02.04.2022 №575 (в редакции от 29.12.2022 №2500). Территория проектирования ограничена улицами Магнитная и Большая Пролетарская.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры и определения границ зон планируемого размещения объектов в соответствии с 42 ст. ГРК РФ п.1. Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Очередность планируемого развития территории – 1 этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение вертикальной планировки, строительство объектов капитального строительства, строительство инженерных сетей, проезжих частей.
2. Благоустройство и озеленение территории.

