



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.12.2022

№ 14147 - П

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

В соответствии с Федеральным законом «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 31.08.2020 № 9515-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 №1572-П, в границах улиц Калмыкова, Зеленодольская, Жемчужная, Волынцева» (в редакции от 11.11.2022 №12027-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 03.09.2020 №100, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 №1572-П, в границах улиц Калмыкова, Зеленодольская, Жемчужная, Волынцева, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 18.11.2022 №130, с учетом протокола общественных обсуждений от 16.12.2022 и заключения о результатах общественных обсуждений от 16.12.2022, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 16.12.2022 №142, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город

Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 №1572-П, в границах улиц Калмыкова, Зеленодольская, Жемчужная, Волынцева, шифр: Г-995.09.21, выполненную ООО «Главпроект», 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 (Беличенко О.С.):

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 Курсевиц М.В.

Глава города



С.Н. Бердников

Расослано: Курсевиц М.В., УАиГ (Васикова Н.В.), ПУ, СВСиМП, ООО «Главпроект», Щербатюк О.П.

еф

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

1. Основание для проектирования

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

1. Постановление администрации города №9515-П от 31.08.2020 «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 №1572-П, в границах улиц Калмыкова, Зеленодольская, Жемчужная, Волынцева»

Заказчик проекта — Щербатюк О.П.

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:

- выделения элементов планировочной структуры
- установления границ территорий общего пользования
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Основные задачи проекта планировки территории:

- Приведение территории в соответствие с градостроительным регламентом
- Определение плотности и параметров застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)
- Определение характеристик объектов капитального строительства
- Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой
- Изменение и установление красных линий

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

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

Площадь территории в границах проекта планировки: 64204 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 39 земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:0316002.

Земельные участки, стоящие на кадастровом учете: 74:33:0316002:635,
74:33:0316002:433, 74:33:0316002:198, 74:33:0316002:138, 74:33:0316002:183,
74:33:0316002:735, 74:33:0316002:3282, 74:33:0316002:2595, 74:33:0316002:820,
74:33:0316002:423, 74:33:0316002:643, 74:33:0316002:771, 74:33:0316002:3326,
74:33:0316002:3327, 74:33:0316002:190, 74:33:0316002:1604, 74:33:0316002:3433,
74:33:0316002:4381, 74:33:0316002:4426, 74:33:0316002:322, 74:33:0316002:274,
74:33:0316002:275, 74:33:0316002:424, 74:33:0316002:422, 74:33:0316002:192,
74:33:0316002:425, 74:33:0316002:3715, 74:33:0316002:64, 74:33:0316002:415,
74:33:0316002:439, 74:33:0316002:3475, 74:33:0316002:2594, 74:33:0316002:4334,
74:33:0316002:518, 74:33:0316002:3168, 74:33:0316002:4427, 74:33:0316002:3486,
74:33:0316002:743, 74:33:0316002:4591.

В настоящее время территория проектирования 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 зонах Ж-3, Ж-4.

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

- с запада – улицей местного значения — ул. Зеленодольская;
- с востока – магистральной улицей районного значения — ул. Калмыкова;
- с севера – улицами местного значения — ул. Вольнцева и ул. Зеленодольская
- с юга – улицей местного значения — ул. Жемчужная

Улица Калмыкова классифицируется как магистральная улица регулируемого движения районного значения, проходит с севера на юг и пересекается в границах проектирования с ул. Жемчужная.

Улица Зеленодольская классифицируется как улица местного значения, проходит с севера на юг и далее с востока на запад.

Улица Жемчужная классифицируется как улица местного значения, проходит с востока на запад и пересекается в границах проектирования с ул. Калмыкова.

Рельеф территории имеет уклон с северо-запада на юго-восток.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Калмыкова.

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-3	Зона малозэтажной многоквартирной жилой застройки
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки

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

В рамках подготовки о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 №1572-П, в границах улиц Калмыкова, Зеленодольская, Жемчужная, Вольнцева проектное предложение заключается в изменении и установлении красных линий и линий регулирования застройки в границах проектирования с учетом существующей застройки.

Красные линии и линии регулирования застройки изменяются вдоль западной границы территории проектирования и в районе ул. Калмыкова

Увеличение ширины поперечного профиля в красных линиях ул. Зеленодольская до нормативных значений не представляется возможным в связи со сложившейся застройкой.

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3м вдоль ул. Зеленодольская и ул. Жемчужная. В связи со сложившейся капитальной застройкой вдоль западной части ул. Калмыкова отступ от красных линий уменьшен с 6м до 4,9 м. Вдоль южной границы ул. Зеленодольская, отступ от красных линий уменьшен до 0м (см. лист 3, лист 4 графической части проекта).

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. Калмыкова	Магистральная улица регулируемого движения районного значения	35,0 - 39,0
2	Ул. Зеленодольская	Улица местного значения	4,8 - 18
3	Ул. Жемчужная	Улица местного значения	15,6 – 16,8

Улицы районного значения регулируемого движения:

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Число полос движения – 2;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон;

Тип дорожного покрытия проезда-дублера – щебеночное покрытие.

Улицы местного значения:

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Число полос движения – 2;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

В связи со сложившейся застройкой доступ к земельным участкам с кадастровыми номерами 74:33:0316002:3326, 74:33:0316002:275, 74:33:0316002:2595 с ул. Зеленодольская обеспечить невозможно. Проектом планировки территории предусматривается организация технологического проезда шириной 6м между ул. Зеленодольская и ул. Жемчужная в целях организации доступа к данным участкам.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Калмыкова в районе ул. Жемчужная.

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 поперечного профиля в красных линиях ул. Зеленодольская 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 кафе, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0316002:643 предусмотрено 5 машиномест, в том числе 1 м/м для автомобилей маломобильных групп населения, из расчета вместимости кафе 20-25 посетителей.

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, м²	Этажность	Площадь застройки		Существующая (С)
								Фактическая		
74:33:0316002:635	Под жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	1134	1	158	С	
-	-	-	2.1	2	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-	1	143	С	
74:33:0316002:433	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	156 3	1	136	С	
74:33:0316002:198	Под жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	994	1	130	С	
74:33:0316002:138	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	5	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	137 9	1	133	С	
74:33:0316002:183	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	173 1	1	170	С	
74:33:0316002:735	Для эксплуатации квартир в доме приусадебного типа	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	7	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	229 8	1	271	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, м ²	Этажность		Площадь застройки	Существующая (С)
							Фактическая			
74:33:0316002:3282	Эксплуатация нежилого помещения №1 – врачебная амбулатория	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	8*	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	932	1	303**	С	
74:33:0316002:2595	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	9	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	104	1	86**	С	
74:33:0316002:820	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	10	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	170 1	1	166	С	
74:33:0316002:423	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	11	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	107 4	1	142	С	
-	-	-	2.1	12	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-	1	154	С	
-	-	-	2.1	13	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-	1	193	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, м ²	Этажность	Площадь застройки		Существующая (С)
								Фактическая	Планируемая	
-	-	-	2.1	14	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-	1	169		С
-	-	-	2.1	15	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-	1	149		С
74:33:0316002:643	Для строительства кафе	Общественное питание	4.6	16**	Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны	751	1	96		С
-	-	-	2.1	17	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-	1	68		С
74:33:0316002:771	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	18	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	580	1	92		С
74:33:0316002:3326	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	13403	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	340	2	133**		С
74:33:0316002:3327	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	19	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	679	1	148**		С
74:33:0316002:190	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	20	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	831	1	123		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	Любъекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м ²	Этажность	Площадь застройки		Существующая (С)
								Фактическая	Планируемая	
74:33:0316002:1604	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	21	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	588	1	51		С
-	-	-	2.1	22	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-	1	51		С
74:33:0316002:3433	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	23	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	624	1	60		С
74:33:0316002:4381	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	24	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	600	1	84		С
74:33:0316002:4426	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	25	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	244	1	87**		С
74:33:0316002:322	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	26	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	551	1	83		С
74:33:0316002:274	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	27	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	168 3	1	99		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, м ²	Этажность	Площадь застройки		Существующая (С)
								Фактическая		
74:33:0316002:275	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	28	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	1198	1	73	С	
74:33:0316002:424	В целях эксплуатации квартиры в доме приусадебного типа	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	29	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	823	1	140	С	
74:33:0316002:422	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	30	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	687	1	118	С	
74:33:0316002:192	Под жилищное строительство	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	31	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	688	1	112	С	
74:33:0316002:425	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	32	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	854	1	95	С	
74:33:0316002:3715	Блокированная жилая застройка	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	33	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	786	1	95	С	
74:33:0316002:64	Под жилую застройку индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	917	1	96	С	
74:33:0316002:415	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	35	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	746	1	89	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, м ²	Этажность		Существующая (С)
							Фактическая	Площадь застройки	
74:33:0316002:4591	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	36	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	1424	1	63	С
74:33:0316002:439	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	37	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	589	1	55	С
74:33:0316002:3475	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	38	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	714	1	55	С
74:33:0316002:2594	Занимаемый многоквартирным жилым домом	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	39	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	752	1	92	С
74:33:0316002:4334	Блокированная жилая застройка	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	40	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	413	1	50	С
74:33:0316002:518	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	41	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	692	1	95	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, м ²	Этажность	Площадь застройки		Существующая (С)
								Фактическая	Планируемая	
74:33:0316002:3168	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками (эксплуатация отдельно стоящих многоквартирных домов с прилегающими земельными участками)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	42	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	1213	1	137	С	
-	-	-	2.1	43	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-	1	51	С	
74:33:0316002:4427	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	44	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	536	1	48	С	
-	-	-	2.1	45	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-	1	88	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, м ²	Этажность	Площадь застройки	
								Фактическая	Существующая (С)
74:33:0316002:3486	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	46	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	397	1	47	С
74:33:0316002:743	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	47	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	566	1	45	С
-	-	-	2.1	48	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-	1	74	С

Примечания:

1. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.

2. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:0316002

* Наименование вида разрешенного использования земельного участка и описание вида разрешенного использования земельного участка приняты в соответствии с Приложением к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412

** Необходимо получить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или выполнить перераспределение земельного участка с неразграниченными землями с целью приведения процента застройки земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска.

*** Объекты расположены в условно разрешенных видах использования. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства предусмотрен статьей 39 Градострои-

тельному Кодексу РФ, а также статьей 7 Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска.

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, кв.м	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	64204	100
2	Площадь застройки	5416	8,44
3	Площадь покрытий	10731	16,71
4	Площадь озеленения	48057	74,85
5	Коэффициент застройки	0,08	-
6	Коэффициент плотности застройки	0,09	-

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. Проектом не предусмотрена реконструкция существующих инженерных сетей.

Сети водоснабжения и водоотведения

Водопровод

На проектируемой территории и вдоль ее границ расположены действующие сети водоснабжения вдоль ул. Жемчужная, ул. Зеленодольская, ул. Калмыкова.

Проектирование новых сетей водоснабжения проектом не предусматривается.

Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Канализация

На проектируемой территории и вдоль ее границ расположены действующие сети водоотведения вдоль улиц Жемчужная, Зеленодольская, Калмыкова, Волынцева, вдоль проезда между улицами Жемчужная и Зеленодольская.

Проектирование новых сетей водоотведения проектом не предусматривается.

Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

Действующий газопровод низкого давления расположен вдоль ул. Волынцева за границей территории проектирования. Надземный газопровод низкого давления расположен вдоль западной границы территории проектирования и на земельных участках вдоль ул. Жемчужная, ул. Зеленодольская, ул. Калмыкова.

Проектирование новых сетей газоснабжения проектом не предусматривается.

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

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети: ВЛ-10кВ за восточной границей территории проектирования и частично на территории проектирования, ВЛ-0,4кВ вдоль улиц Калмыкова, Жемчужная, Зеленодольская, вдоль проезда между улицами Жемчужная и Зеленодольская, КЛ-10кВ вдоль ул. Калмыкова за границей территории проектирования и КЛ-0,4кВ в районе трансформаторной подстанции на ул. Калмыкова.

В районе ул. Калмыкова между ул. Зеленодольская и ул. Жемчужная расположены

трансформаторные подстанции.

Размещение новых сетей электроснабжения проектом не предусматривается.

Проектом предусматривается формирование технологической зоны шириной 4 м в целях обслуживания ВЛ-0,4кВ между земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:0316002:2594 и 74:33:0316002:4334. Размещение объектов капитального строительства и автопарковок в технологической зоне не допускается.

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от ВЛ 10кВ 10 м в обе стороны. Охранная зона от КЛ-0,4кВ и КЛ-10кВ составляет 1 м в обе стороны.

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».

В соответствии с постановлением 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» охранная зона от ТП составляет 10 м.

Тепловые сети

Действующие надземные и частично подземные сети теплоснабжения расположены вдоль западной границы территории проектирования, вдоль ул. Зеленодольская (в западной части территории проектирования), вдоль ул. Жемчужная и на земельных участках.

Размещение новых тепловых сетей проектом не предусматривается.

Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от узла учета составляет 3 м от края ограждающих конструкций.

Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

Сети связи

Действующие сети связи расположены вдоль ул. Калмыкова и ул. Волынцева за границей территории проектирования, вдоль ул. Зеленодольская, ул. Жемчужная, между улицами Зеленодольская и Жемчужная.

Проектом предусматривается вынос столбовой линии и кабелей связи – воздушной линии связи (ВЛС) по ул. Зеленодольская в районе земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0316002:4427 и 74:33:0316002:3168. Вынос осуществляется в соответствии с техническими условиями №0504/17/88/22.

Выполнить отдельный проект на вынос столбовой линии и кабелей связи ВЛС! В проекте, согласно ТУ №0504/17/88/22, предусмотреть:

- вынос столбовой линии от опоры связи №14 (в районе д.1 по ул. Волынцева) до опоры №15 (ул. Зеленодольская, д 2/1) и кабелей связи на опорах ТПП 10х2х0,4 (РШ 10-03 рк.4а); ТПП 10х2х0,4 (РШ 10-03 рк.10); ОКСНМ 10-01-0,22-8;

- вынос столбовой линии от опоры связи №15 до опоры связи №16 (в районе д.2 по ул. Зеленодольская) и кабелей связи на опорах ТПП 10х2х0,4 (РШ 10-03 рк.4а); ТПП 10х2х0,4 (РШ 10-03 рк.10);

- вынос линии связи – дгор кабеля от опоры связи №15 до ул. Зеленодольская, д2/1;

- перенос ЯКГМ-ОВ-16 с опоры связи №15;

- строительство столбовой линии;

- на вновь установленные опоры связи проложить кабели связи, подлежащие выносу, с дальнейшим переключением на существующих или проектируемых опорах (уточнить при проектировании);

- монтаж муфт на кабелях связи;

- при выборе трассы строительства столбовой линии связи провести проектно-изыскательские работы, получить архитектурно-планировочное задание и оформить землеотвод на строительство линии связи;

- тип и количество опор, марку и емкость переносимых кабелей, установку муфт и ЯКГМ определить и согласовать на стадии проектирования;

- учесть запас медного кабеля и ВОК на муфтах;

- в проекте учесть изменение длины трассы кабеля в связи с выносной и предусмотреть затраты на приобретение волоконно-оптического кабеля, комплектов муфт и др. материалов на выполнение работ по прокладке;

- предусмотреть маркировку кабелей бирками с указанием марки кабелей, направления и владельца.

Остальную информацию по производству работ смотреть на стр. 2 и 3 ТУ №0504/17/88/22.

Пересечение проектируемой автодороги по ул. Калмыкова с кабельной канализацией ПАО «Ростелеком» выполнить под углом, близким 90° не представляется возможным, в связи со сложившейся капитальной застройкой.

Охранная зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи составляет 2 м от трассы подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий с каждой стороны согласно п.4 Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578.

Все работы производить только в присутствии и под контролем представителей Челябинского Филиала ПАО «Ростелеком»:

- транспортного центра технической эксплуатации телекоммуникаций: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, 3, тел: (3519) 21-48-10, (3512) 39-96-78, 8-958-162-01-06;

- сервисного центра г. Магнитогорск: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, 3, тел: (3519) 30-30-77.

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
I	Территория			
1.1	В том числе территории: жилых зон из них: многоэтажная застройка среднеэтажная застройка малоэтажная застройка в том числе: объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения инженерной инфраструктуры производственных зон иных зон	га -" -" -" -" -" -" -" -" -"	6,42 - 3,586 - - 3,586 0,168 0,149 - 2,517 0,007	6,42 - 3,586 - - 3,586 0,168 0,149 - 2,517 0,007
1.2	Из общей площади проектируемого района участка гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	0,007	0,007
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего Из них: зеленые насаждения общего пользования улицы, дороги, проезды, площади прочие территории общего пользования	-" -" -" -"	2,517 - 1,796 0,721 -	2,517 - 1,450 1,067 -

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1.4	Коэффициент застройки	-	0,08	0,08
1.5	Коэффициент плотности застройки	-	0,09	0,09
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	"	-	-
	земли муниципальной собственности	"	-	-
	земли частной собственности	"	-	-
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	141	141
2.2	Плотность населения	чел./га	21,96	21,96
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	5,15	5,15
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	1	1
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	5,15	5,15
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	В том числе:			
	государственной и муниципальной собственности	"	-	-
	частной собственности	"	-	-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			
	по техническому состоянию	"	-	-
	по реконструкции	"	-	-
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"	-	-
3.6	Новое жилищное строительство - всего	"	-	-
	В том числе:			
	малозэтажное	"	-	-
	их них:			
	двухквартирные жилые дома с прилегающими земельными участками	"	-	-
	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	"	-	-
	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	-
4.4	Аптеки	смену объектов	-	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.			
	в том числе:			
	магазины продовольственных товаров	кв.м.	-	-
	магазины непродовольственных товаров	кв.м.	-	-
	предприятия общественного питания	кв.м.	-	-
	предприятия бытового обслуживания	место	25	25
		рабочее место	-	-
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.			
	в том числе:			
	помещения для культурно-массовых мероприятий и досуга	кв.м.	-	-

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел. в том числе: территории плоскостных спортивных сооружений в составе жилой застройки спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания бассейн	кв.м. кв.м. кв.м. зеркала воды	- - - -	- - - -
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства в том числе: прачечные химчистки бани гостиницы	кг белья в смену кг вещей в смену место место	- - - -	- - - -
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи в том числе: ЖЭО отделение связи отделение банка юридические консультации	"-" 1 объект 1 объект 1 объект 1 объект	- - - -	- - - -
4.11	Участковый пункт полиции	1 объект	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего В том числе: магистральные дороги из них: скоростного движения регулируемого движения магистральные улицы из них: обшегородского значения непрерывного движения регулируемого движения районного значения улицы и проезды местного значения	км "-" "-" "-" "-" "-" "-" "-" "-" "-"	1,45 - - - - - - - 1,45	1,45 - - - - - - - 1,45
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта В том числе: трамвай троллейбус автобус	"-" "-" "-"	- - 0,47	- - 0,47
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей В том числе: постоянного хранения временного хранения	маш.-мест "-"	- -	- 5
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	м ³ /сут	10,6	10,6
6.2	Водоотведение	"-"	10,6	10,6
6.3	Электропотребление	кВт	418	418
6.4	Расход газа	м ³ /час	95	95
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	-	-

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
6.6	Количество твердых коммунальных отходов	т/год	67,8	85,4
6.7	В том числе утилизируемых	-"	67,8	85,4
6.8	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.9	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы	-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	-
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.	-	-
	В том числе:			
	жилищное строительство	-"	-	-
	социальная инфраструктура	-"	-	-
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	-"	-	-
	инженерное оборудование и благоустройство территории	-"	-	-
	прочие	-"	-	-
8.2	Удельные затраты:			
	на 1 жителя	тыс. руб.	-	-
	на 1 м ² общей площади квартир жилых домов нового строительства	-"	-	-
	на 1 га территории	-"	-	-

Примечания:

Таблица «основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования» принята в соответствии с приложением 8 СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».



Приложение № 2
к постановлению администрации города
от 26.10.2012 № 1449-П

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 №1572-П, в границах улиц Калмыкова, Зеленодольская, Жемчужная, Волынцева 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: Постановление администрации города №9515-П от 31.08.2020 «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 №1572-П, в границах улиц Калмыкова, Зеленодольская, Жемчужная, Волынцева»

Заказчик проекта – Щербатюк О. П.

Площадь территории в границах проектирования – 64204 м².

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 инженерных сетей, проезжих частей.

Благоустройство и озеленение территории.

