

**ДОКУМЕНТАЦИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 147
МИКРОРАЙОНА В Г. МАГНИТОГОРСКЕ, УТВЕРЖДЕННЫЕ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ОТ 14.08.2012
№10425-П, В РАЙОНЕ
УЛИЦЫ НОВАЯ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта

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

Текстовая часть

Шифр: **ПГ-20-169**

Заказчик: Ахметзянов Р.А.
Недорезов Д.В.
ООО «Синай»
Мостовова О.В.
Паршков Н.А.
Паршков А.С.

Директор ООО «ГРАДЪ»

Разказова Е.Л.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Основная часть проекта:

1. Текстовая часть:

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства.

Положение об очередности планируемого развития территории.

2. Графические материалы

№	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий.	ПГ-20-169 ОЧП ПТ л.1	1:1000

4. Электронный носитель (CD диск) графических материалов в формате *.mid *.mif.

Материалы по обоснованию проекта:

1. Текстовая часть

2. Графические материалы

№	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Карта (фрагмент) планировочной структуры территории города с отображением границ элементов планировочной структуры	ПГ-20-169 МОП ПТ л.1	-
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов. Результаты инженерных изысканий.	ПГ-20-169 МОП ПТ л.2	1:1000
3	Вариант планировочного решения застройки территории.	ПГ-20-169 МОП ПТ л.3	1:1000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, и организации улично-дорожной сети	ПГ-20-169 МОП ПТ л.4	1:1000
5	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	ПГ-20-169 МОП ПТ л.5	1:1000
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПГ-20-169 МОП ПТ л.6	1:1000
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений.	ПГ-20-169 МОП ПТ л.7	1:1000
8	Поперечный профиль 1-1	ПГ-20-169 МОП ПТ л.8	1:200

3. Электронный носитель (CD диск) градостроительной документации.

Запись главного архитектора

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

Проект планировки соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. 13.07.2020).

Главный архитектор проекта _____ Хисматуллина Д.Д.

Состав участников проекта

Главный инженер проекта В.В. Фатин

Нормоконтролер Е.Л. Разказова

Разработал архитектор Д.Д. Хисматуллина

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

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Приказом от 1.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде".
- ГОСТ «Условные знаки для топографических планов 1:5000-1:500»;
- Закона Челябинской области № 747-ЗО от 03.07.2018 «О порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории органами исполнительной власти Челябинской области»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населенных пунктах Российской Федерации»;
- Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.11. 2020 года №162.
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015 г. №21.

Графическая часть документации по планировке территории осуществляется на основании данных:

- Кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости №7480/156/20-3162241 от 10.11.2020 г), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.
- Цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены в 2019г. ООО «Землемер»), в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74).
- Исходные данные информационной системы обеспечения градостроительной деятельности г. Магнитогорска.

1. Положение и особенности опорного плана проектируемой территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 16.12.2020г №14404-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории 147 микрорайона в г. Магнитогорске, утвержденные постановлением администрации города от 14.08.2012 №10425-П, в районе улицы Новая».

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

- 1) Выделение элементов планировочной структуры;
- 2) Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства для размещения блокированной жилой застройки и отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками.
- 3) Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки охватывает территорию г. Магнитогорска, Орджоникидзевского района, в границах улиц Зеленый лог с северной стороны и ул. Радужная с южной стороны. Территория проектирования относится к 147 микрорайону г. Магнитогорска. Проектируемая территория находится в жилой зоне: Зоне малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3).

На территории проектирования располагаются существующие земельные участки (см. таблицу 3).

На территории проектирования располагается существующая застройка:

- Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками;
- Двухквартирный жилой дом (№11);
- Многоквартирные дома не выше 4х этажей (включая мансардный) (№21 – 2 квартиры; №22 – 16 квартир; №23 – 16 квартир) из расчета высококомфортного (элитного) типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта (60кв.м. и более в соответствии с Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015 г. №21);
- Блокированная жилая застройка (№18.1-18.3 3 блок-секции; №20 – 5 блок-секций);
- Трансформаторная подстанция (Электрическая подстанция 2 - БКТП)

Территория частично застроена.

Элемент планировочной структуры выделяет 147 микрорайон г. Магнитогорска в соответствии с ранее утвержденной документацией: Постановлением от 07.02.2020 №1350-П "Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории 147 микрорайона в г. Магнитогорске, утвержденные постановлением администрации города от 14.08.2012 № 10425-П", выполненной ООО "Архивариус".

Площадь проектируемой территории: **4,2269 га.**

2. Градостроительный регламент

Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Территория проектирования на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

Таблица 1. Виды и состав территориальных зон в границах проектирования.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-3	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

3. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Данным проектом планировки на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0314001:2443, 74:33:0314001:2444, 74:33:0314001:2450, 74:33:0314001:2451, 74:33:0314001:2452, 74:33:0314001:2453 проектируется блокированная жилая застройка. На земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0314001:2445, 74:33:0314001:2446, 74:33:0314001:2447, 74:33:0314001:2448, 74:33:0314001:2449, 74:33:0314001:7094 проектируются отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками.

Производится изменение вида разрешенного использования земельных участков (см. таблицу 3). Категория земель - Земли населённых пунктов.

Производится межевание земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0314001:2445, 74:33:0314001:2446, 74:33:0314001:2447, 74:33:0314001:2448, 74:33:0314001:2452, 74:33:0314001:2443, 74:33:0314001:2444 (см. совместно с проектом ПГ-20-169 ОЧП МТ).

На существующих и образуемых земельных участках выделяется зона планируемого размещения объекта капитального строительства.

Таблица 3. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Условные обозначения и номер образуемого земельного участка на чертеже	Кадастровый номер земельного участка согласно сведениям ЕГРН	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка по сведениям ЕГРН, кв.м	Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с данными ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами классификации земельных участков и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификации	Кадастровый номер ОКС согласно сведениям ЕГРН	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Площадь застройки ОКС, кв.м. ¹	Общая площадь ОКС, кв.м.	Этажность	Номер объекта капитального строительства в плане	Существующая/проектируемая застройка
-	74:33:0314001:7062	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзский район, ул. Новая, 1	435,00	Для индивидуальной жилой застройки	-	-	74:33:0314001:8534	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	174,00	119,5	1	1	Сущ.
-	74:33:0314001:7091	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзский район, ул. Новая, 3	435,00	Для иных видов жилой застройки	-	-	74:33:0314001:8531 74:33:0314001:8574	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	174,00	119,3 52,2	1	2	Сущ.
-	74:33:0314001:7060	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзский район, ул. Новая, 5	435,00	Для иных видов жилой застройки	-	-	74:33:0314001:8521 74:33:0314001:8529	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	174,00	120,9 35,2	1	3	Сущ.
-	74:33:0314001:7060	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзский район, ул. Новая, 7	435,00	Для индивидуальной жилой застройки	-	-	74:33:0314001:8530	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	174,00	122,3	1	4	Сущ.
-	74:33:0314001:7068	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзский район, ул. Новая, 9	435,00	Для иных видов жилой застройки	-	-	74:33:0314001:8529	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	174,00	115,6	1	5	Сущ.
-	74:33:0314001:7067	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзский район, ул. Новая, 11	435,00	Для иных видов жилой застройки	-	-	74:33:0314001:8525	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	174,00	115,9	1	6	Сущ.
-	74:33:0314001:7094	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзский район, ул. Новая, 13	435,00	Для иных видов жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства ¹	2.1	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	174,00	160,00	1	17	Проект.
-	74:33:0314001:7093	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзский район, ул. Новая, 15	435,00	Для иных видов жилой застройки	-	-	74:33:0314001:8516	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	174,00	64,3	1	7	Сущ.
-	74:33:0314001:8764	Челябинская область, г. Магнитогорск	331,00	Для объектов жилой застройки. (Блокированная жилая застройка)	Блокированная жилая застройка	2.3	-	Блокированная жилая застройка (1 блок-секция)	132,40	120,00	1	18.1	Сущ.
-	74:33:0314001:8769	Челябинская область, г. Магнитогорск	307,00	Для объектов жилой застройки. (Блокированная жилая застройка)	Блокированная жилая застройка	2.3	-	Блокированная жилая застройка (1 блок-секция)	82,80	80,0	1	18.2	Сущ.
-	74:33:0314001:8763	Челябинская область, г. Магнитогорск	331,00	Для объектов жилой застройки. (Блокированная жилая застройка)	Блокированная жилая застройка	2.3	-	Блокированная жилая застройка (1 блок-секция)	132,40	120,00	1	18.3	Сущ.

-	74.33.0314001.7088	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орденовский район, ул. Новая, 21	600,00	Для индивидуальной жилой застройки	-	-	74.33.0314001.8294	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	240,00	168,4	1	8	Сущ.	
-	74.33.0314001.7086	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орденовский район, ул. Новая, 23	600,00	Для индивидуальной жилой застройки	-	-	74.33.0314001.8457	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	240,00	155,0	1	9	Сущ.	
-	74.33.0314001.8464	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орденовский район, ул. Новая, 25	643,00	Для иных видов жилой застройки (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками)	-	-	74.33.0314001.8527	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	257,20	119,5	1	10	Сущ.	
-	74.33.0314001.8466	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орденовский район, ул. Новая, 27	640,00	Для многоквартирной застройки (для строительства многоквартирной многоквартирной застройки)	-	-	74.33.0314001.8558	Двухквартирный жилой дом	246,00	248,6	2	11	Сущ.	
-	74.33.0314001.8540	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орденовский район, ул. Новая, 29	522,00	Для многоквартирной застройки	-	-	74.33.0314001.8732	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	208,80	98,8	1	12	Сущ.	
-	74.33.0314001.8539	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орденовский район, ул. Новая, 31	522,00	Для индивидуальной жилой застройки	-	-	74.33.0314001.9249	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	208,80	171,00	1	13	Сущ.	
-	74.33.0314001.8731	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орденовский, мкр 147, ул. Новая, 33	650,00	Для объектов жилой застройки (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками)	-	-	74.33.0314001.8767	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	260,00	133,00	1	14	Сущ.	
-	74.33.0314001.8758	Челябинская область, г. Магнитогорск	400,00	Для индивидуальной жилой застройки (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	-	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	160,0	150,00	1	19	Сущ.
-	74.33.0314001.8757	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, г. Магнитогорск, ул. Новая, уч.	1 242,00	Для объектов жилой застройки (Блокированная жилая застройка)	Блокированная жилая застройка	2.3	-	-	Блокированная жилая застройка (5 блок-секций)	496,80	480,00	1	20	Сущ.
-	74.33.0314001.8748	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орденовский, мкр 147	549,00	Для многоквартирной застройки (многоквартирная жилая застройка)	-	-	-	Многоквартирные дома не выше 4х этажей (исключая мансардный)	219,60	400,00	2	21	Сущ.	
-	74.33.0314001.8747	Российская Федерация, Челябинская область, Магнитогорский городской округ, город Магнитогорск, ул. Новая, земельный участок №1	600,00	Для индивидуальной жилой застройки (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками)	-	-	74.33.0314001.9423	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	240,00	123,7	1	15	Сущ.	
-	74.33.0314001.2441	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орденовский, мкр 147	1 252,00	Для многоквартирной застройки (многоквартирная жилая застройка)	-	-	-	Многоквартирные дома не выше 4х этажей (исключая мансардный)	500,80	1800,00	4	22	Сущ.	
-	74.33.0314001.2444	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орденовский, мкр 147	1 252,00	Для многоквартирной застройки (многоквартирная жилая застройка)	-	-	-	Многоквартирные дома не выше 4х этажей (исключая мансардный)	500,80	1800,00	4	23	Сущ.	
33У10	74.33.0314001.2443	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орденовский, мкр 147	1 252,00	Для индивидуальной жилой застройки (строительство многоквартирной многоквартирной застройки)	Блокированная жилая застройка ¹	2.3	-	-	Блокированная жилая застройка (8 блок-секций)	1001,60	1490,00	2	24	Проект.
	74.33.0314001.2444	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орденовский, мкр 147	1 252,00	Для индивидуальной жилой застройки (строительство многоквартирной многоквартирной застройки)										
33У1	74.33.0314001.2445	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орденовский, мкр 147	1 252,00	Для индивидуальной жилой застройки (строительство многоквартирной многоквартирной застройки)	Для индивидуального жилищного строительства ¹	2.1	-	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	333,90	600,00	2	25	Проект.
33У3	74.33.0314001.2446	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орденовский, мкр 147	1 252,00	Для индивидуальной жилой застройки (строительство многоквартирной многоквартирной застройки)	Для индивидуального жилищного строительства ¹	2.1	-	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	333,80	600,00	2	26	Проект.
33У2					Для индивидуального жилищного строительства ¹	2.1	-	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	333,80	600,00	2	27	Проект.

334	74:33:0314001:2447	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, мкр 147	1 250,00	Строительство малоэтажной многоквартирной застройки	Для индивидуального жилищного строительства ¹	2,1	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	333,20	600,00	2	28	Проект.
335	74:33:0314001:2448	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, мкр 147	1 249,00	Для индивидуальной жилой застройки (строительство малоэтажной многоквартирной застройки)	Для индивидуального жилищного строительства ¹	2,1	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	333,20	600,00	2	29	Проект.
336					Для индивидуального жилищного строительства ¹	2,1	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	333,20	600,00	2	30	Проект.
-	74:33:0314001:2449	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, мкр 147	1 249,00	Для индивидуальной жилой застройки (строительство малоэтажной многоквартирной застройки)	Для индивидуального жилищного строительства ¹	2,1	-	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	499,60	900,00	2	31	Проект.
-	74:33:0314001:2450	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, мкр 147	1 250,00	Для индивидуальной жилой застройки (строительство малоэтажной многоквартирной застройки)	Блиновременная жилая застройка ¹	2,3	-	Блиновременная жилая застройка (3 блок-секций)	500,00	900,00	2	32	Проект.
-	74:33:0314001:2451	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улицы Новая, земельный участок 32/1	1 688,00	Для малоэтажной застройки (близокровенная жилая застройка)	Блиновременная жилая застройка ¹	2,3	-	Блиновременная жилая застройка (8 блок-секций)	675,20	1250,00	2	33	Проект.
337	74:33:0314001:2452	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, г. Магнитогорск, ул. Новая, 74.358	1 549,00	Для общего пользования (уличная сеть)	Коммунальное обслуживание ¹	3,1	74:33:0314001:8781	Трансформаторная подстанция (Электроуличная подстанция 2-БКТП)	35,5	35,5	1	16	Сущ.
338*					Блиновременная жилая застройка ¹	2,3	-	Блиновременная жилая застройка (5 блок-секций)	554,80	1000,00	2	34	Проект.
-	74:33:0314001:2453	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, мкр 147	2 230,00	Для размещения объектов предпринимательской деятельности	Блиновременная жилая застройка ¹	2,3	-	Блиновременная жилая застройка (9 блок-секций)	892,00	1490,00	2	35	Проект.
-	74:33:0314001:4255	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, мкр 147 микрорайон	723,00	Под объектами размещения отходов потребления (для целей, не связанных со строительством (размещение площадок для сбора бытовых отходов))	Специальная деятельность	12,2	-	Площадки для сбора мусора	-	-	-	-	Проект.
-	74:33:0314001:8499	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, мкр 147	2 069,00	Для жилых вывозов использования, характерных для населенных пунктов (муниципальные проезды)	Земельные участки (территория) общего пользования	12,0	-	Земельные участки общего пользования	-	-	-	-	Сущ.
-	74:33:0314001:2243	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, мкр 147	8 500,00	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (земли общего пользования)	Коммунальное обслуживание	3,1	74:33:0314001:9244	Внутриквартальные сети водоснабжения и канализации	-	-	-	-	Сущ.
							74:33:0314001:9245	Внутриквартальные сети электроснабжения	-	-	-	-	
							74:33:0314001:8739	Внутриквартальные сети газоснабжения	-	-	-	-	
339	-	-	-	-	Коммунальное обслуживание	3,1	-	Административное здание	229,80	400,00	2	36	Проект.

ИТОГО: 11918,0/18269,30

Примечание:

1 - Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка.

2 - Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельных участков в отношении которых выполняется данный проект планировки территории.

3 - Максимальный процент застройки (40%) в границах земельного участка для Зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3).

* - Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона, согласно ЗК РФ Статья 39.11. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

На территории проектирования установлены красные линии и линии регулирования застройки в соответствии с ранее утвержденной документацией: Постановлением от 07.02.2020 №1350-П "Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории 147 микрорайона в г. Магнитогорске, утвержденные постановлением администрации города от 14.08.2012 № 10425-П", выполненной ООО "Архивариус".

Данным Проектом планировки корректируются установленные Красные линии, пересекающие границы существующих кадастровых учетов в границах проектирования. Красные линии устанавливаются по границам существующих кадастровых учетов. В границах проектирования линии регулирования застройки установлены на расстоянии 3 м от красной линии в соответствии с ранее утвержденной документацией: Постановлением от 07.02.2020 №1350-П "Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории 147 микрорайона в г. Магнитогорске, утвержденные постановлением администрации города от 14.08.2012 № 10425-П", выполненной ООО "Архивариус". Данным проектом планировки линия регулирования застройки с восточной стороны ул. Новой частично корректируется: устанавливается на расстоянии 1,5м от красной линии и по границам существующих объектов капитального строительства.

Показатели использования территории:

Площадь территории в границах составляет **4,2269 га**.

Показатели использования территории определены по обмерам чертежей опорного плана и основного чертежа. Площадь застройки и общая площадь проектируемых зданий и сооружений принята по максимальным показателям для Зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3): максимальный процент застройки (40%) в границах земельного участка. Показатели использования территории представлены в таблице 5. Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей застройки:

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

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$18269,30\text{м}^2/4,2269\text{га} = 4322 \text{ м}^2/\text{га}$$

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$11918,0 \text{ м}^2 / 42269,0 \text{ м}^2 = 0,28$$

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

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$18269,30\text{м}^2/ 42269,0 \text{ м}^2 = 0,43$$

Численность населения принимается из нормы площади жилья в расчете 60 кв.м. на одного человека для высококомфортного (Элитного) типа жилого дома и квартиры.

Численность населения - отношение площади всех этажей зданий и нормы площади жилья.

$15396,30\text{м}^2/60 \text{ м}^2 = 257$ человека (показатель принят по максимальному значению общей площади зданий исходя из 40% площади застройки для зоны Ж-3)

Плотность населения – 60 чел./га.

Таблица 5. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	42269,0	100

2	Площадь застройки	11918,0	28
3	Площадь покрытий	11554,0	27
4	Площадь озеленения	18797,0	45
5	Плотность застройки	4322 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,28	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,43	-
8	Численность населения, чел.	257	-
9	Плотность населения, чел./га.	60	-

Территория проектирования располагается в 147 микрорайоне г. Магнитогорска. При планировочной структуре существующей и проектируемой застройки были предусмотрены необходимые учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения и первичного обслуживания в составе 147 микрорайона г. Магнитогорска. Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности и представлены в ранее утвержденной документации: Постановление от 07.02.2020 №1350-П "Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории 147 микрорайона в г. Магнитогорске, утвержденные постановлением администрации города от 14.08.2012 № 10425-П", выполненной ООО "Архивариус".

4. Сеть улиц и дорог

Транспортная доступность проектируемой территории

В территории проектирования располагается улица местного значения ул. Новая. Ширина проезжей части 6 м: две проезжие полосы по 3м. Тротуар шириной 2м располагается с обеих сторон проезжей части. Ширина поперечного профиля в границах красных линий 16м. Линия регулирования застройки располагается на расстоянии 3 м от красной линии. Проектом корректируются красные линии по границам кадастровых учетов существующих земельных участков. Частично корректируется линия регулирования застройки по границам существующих объектов капитального строительства. Линия регулирования застройки на отдельных земельных участках располагается на расстоянии 1,5м от красной линии, либо располагается по красной линии. Профиль улицы местного значения ул. Новая между установленными красными линиями составляет 16м.

Проектируемый проезд №1 выполняется в соответствии с ранее утвержденной Документацией о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории 147 микрорайона в г. Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 14.08.2012 №10425-П. Постановление от 23.09.2015 №12741-П. Ширина проезжей части 6 м: две проезжие полосы по 3м. Тротуар шириной 2м располагается с одной стороны проезжей части.

Расчет гостевых автостоянок

Согласно «Местным нормативам градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015 г. №21» на территории жилых районов и микрорайонов предусматриваются места для хранения автомобилей из расчета 1 машино-место - 1 квартира (блок-секция).

Для существующих и проектируемых отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками количество парковочных мест не нормируется.

Проектом предполагается размещение личного автотранспорта внутри отдельно стоящих односемейных домов в помещении гаража.

Для существующего двухквартирного жилого дома на плане №11 проектируется 2 машино-места.

Для существующего многоквартирного дома не выше 4х этажей (включая мансардный) на плане №21 проектируется 2 машино-места. Количество квартир в жилом доме – 2 квартиры.

Для существующего многоквартирного дома не выше 4х этажей (включая мансардный) на плане №22 проектируется 17 машино-места. Количество квартир в жилом доме – 16 квартир. Нормативное количество – 16 машино-мест.

Для существующего многоквартирного дома не выше 4х этажей (включая мансардный) на плане №23 проектируется 16 машино-места. Количество квартир в жилом доме – 16 квартир.

Для существующей блокированной жилой застройки №18.1-18.3 предусматривается 3 машино-места из расчета трех блок-секций.

Для существующей блокированной жилой застройки №20 предусматривается 5 машино-мест из расчета пяти блок-секций.

Для проектируемой блокированной жилой застройки №24 предусматривается 8 машино-мест из расчета восьми блок-секций.

Для проектируемой блокированной жилой застройки №33 предусматривается 3 машино-места из расчета трех блок-секций.

Для проектируемой блокированной жилой застройки №34 предусматривается 5 машино-мест из расчета пяти блок-секций.

Для проектируемой блокированной жилой застройки №35 предусматривается 9 машино-мест из расчета девяти блок-секций.

Для проектируемого административного здания (на плане №36) проектируется 8м/мест из них 1 для МГН.

Согласно «Местным нормативам градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015 г. №21» для учреждений управления (проектируемое административное здание является зданием управления ЖК «Ближний») предусматривается 2-3 машино-места на 100 кв.м. общей площади.

$400\text{кв.м.}/100*2 = 8$ машино-мест.

Благоустройство и озеленение территории

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. 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;
- создание площадки (места) накопления твердых коммунальных отходов;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

5. Зоны с особыми условиями использования территории

Определенны охранные зоны инженерных сетей:

- от воздушной и подземной линии электропередач 0,4кВ – 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018)

- от подземная линии электропередач 10 кВ - 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке

установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

- от подземного и наземного газопровода - 4м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей №878 от 20.11.2000 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»);

Определены охранные зоны следующих объектов:

- для существующего ТП определена охранный зона радиусом 10 м (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- для площадок сбора ТКО определена охранный зона радиусом 20 м (согласно СанПиН 41-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»).

6. Инженерные сети

Водоснабжение и водоотведение

Проектом планировки предполагается подключения к сетям водоснабжения и водоотведения. На территории проектирования располагаются существующий водопровод и бытовая канализация, принадлежащие ООО «Синай».

Проектируются следующие объекты капитального строительства:

№17 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.
Расчетный суточный расход на водопотребление – 0,18м³/сут. Водоотведение – 0,18м³/сут.

№24 – Блокированная жилая застройка (8 блок-секций).
Расчетный суточный расход на водопотребление – 1,44м³/сут. Водоотведение – 1,44м³/сут.

№25 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.
Расчетный суточный расход на водопотребление – 0,18м³/сут. Водоотведение – 0,18м³/сут.

№26 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.
Расчетный суточный расход на водопотребление – 0,18м³/сут. Водоотведение – 0,18м³/сут.

№27 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.
Расчетный суточный расход на водопотребление – 0,18м³/сут. Водоотведение – 0,18м³/сут.

№28 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.
Расчетный суточный расход на водопотребление – 0,18м³/сут. Водоотведение – 0,18м³/сут.

№29 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.
Расчетный суточный расход на водопотребление – 0,18м³/сут. Водоотведение – 0,18м³/сут.

№30 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.
Расчетный суточный расход на водопотребление – 0,18м³/сут. Водоотведение – 0,18м³/сут.

№31 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.
Расчетный суточный расход на водопотребление – 0,18м³/сут. Водоотведение – 0,18м³/сут.

№32 – Блокированная жилая застройка (3 блок-секций).
Расчетный суточный расход на водопотребление – 0,54м³/сут. Водоотведение – 0,54м³/сут.

№33 – Блокированная жилая застройка (8 блок-секций).
Расчетный суточный расход на водопотребление – 1,44м³/сут. Водоотведение – 1,44м³/сут.

№34 – Блокированная жилая застройка (5 блок-секций).

Расчетный суточный расход на водопотребление – $0,9 \text{ м}^3/\text{сут}$. Водоотведение – $0,9 \text{ м}^3/\text{сут}$.

№35 – Блокированная жилая застройка (9 блок-секций).

Расчетный суточный расход на водопотребление – $1,62 \text{ м}^3/\text{сут}$. Водоотведение – $1,62 \text{ м}^3/\text{сут}$.

№36 – Административное здание.

Расчетный суточный расход на водопотребление – $0,18 \text{ м}^3/\text{сут}$. Водоотведение – $0,18 \text{ м}^3/\text{сут}$.

Расчетный суточный расход на водопотребление для проектируемых объектов – $7,56 \text{ м}^3/\text{сут}$.

Водоотведение равно водопотреблению для всех проектируемых объектов – $7,56 \text{ м}^3/\text{сут}$.

Электроснабжение

Проектом планировки предполагается подключения к сетям электроснабжения. На территории проектирования располагаются существующая сеть электроснабжения $0,4 \text{ кВ}$, располагаемая на опорах освещения, проходящая от существующего ТП $10/0,4 \text{ кВ}$. ЖК «Ближний». Подключение проектируемых объектов капитального строительства производится на основании технической возможности присоединения (письмо ООО «Синай» см приложение 2).

Мощность электропотребления для проектируемых объектов – 215 кВт .

Теплогазоснабжение

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

На проектируемой территории располагается подземная и надземная сеть газоснабжения низкого давления. Проектом планировки предполагается подключения к сетям газоснабжения для нужд отопления, горячего водоснабжения, вентиляции. Часть проектируемых индивидуальных и блокированных жилых домов (на плане №17, 24, 25, 27, 28, 30-33) имеют ранее проектное подключение по данным администрации к сети газоснабжения по ул. Новая.

Проектируемые объекты (на плане №26, 29, 34, 35, 36) ранее проектных подключений не имеет. Подключение проектируемых объектов производится к существующему газопроводу низкого давления на основании технической возможности присоединения к сетям ЖК «Ближний» ООО «Синай» (см. приложение 2).

Расход газоснабжения для проектируемых объектов – $0,120 \text{ млн. нм}^3/\text{год}$.

Сети связи

На проектируемой территории не располагаются линии сетей связи. Подключение проектируемых объектов к сетям связи на данной территории проектирования не предусматривается.

7. Санитарная очистка территории

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

Мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории промышленного предприятия должны быть предусмотрены в соответствии с технологическим процессом производства. Проектом предусматривается расположить площадку для сбора мусора (ТКО) на существующем земельном участке с кадастровым номером $74:33:0314001:4255$. Вид разрешенного использования – Специальная деятельность (12.2).

8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 4.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	4,2269	4,2269
1.2	Жилых зон	-"	4,2269	4,2269
1.3	Коэффициент застройки (зона Ж-3)	%	0,13	0,28
1.4	Коэффициент плотности застройки (зона Ж-3)	-"	0,17	0,42
1.5	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"	-	-
	земли муниципальной собственности	-"	-	-
	земли частной собственности	-"	-	-
	земли, государственная собственность на которые не разграничена	-"	-	-
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	118	257
2.2	Плотность населения	чел./га	28	60
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов, в том числе:	м ² общей площади	7079,30	18269,30
3.2	Плотность застройки	м ² /га	1675	4322
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:			
4.1.1	- улицы местного значения	км	0,559	0,559
4.1.2	- проезды		0	0,185
4.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе:			
4.2.1	- автобус	-"	-	-
4.2.2	- трамвай	-"	-	-
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	0	31
5	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
	В границах территории внесения изменений в ранее разработанный проект планировки			
5.1	Водопотребление	м ³ /сут	-*	7,56
5.2	Водоотведение	-"	-*	7,56
5.3	Электропотребление	кВт	-*	215
5.4	Расход газа	млн. м ³ /год.	-	0,120
5.5	Теплоснабжение	Гкал/час	-*	-

*см. документацию о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории 147 микрорайона в г. Магнитогорске, утвержденные постановлением администрации города от 14.08.2012 № 10425-П". Постановлением №1350-П от 07.02.2020.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Территория проектирования планируется осваивать в одну очередь инвестиционного развития.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение подготовительных работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей, строительство проезжих частей.

2. Выполнение работ по благоустройству территории: оборудование проезжих частей, пешеходных тротуаров, площадок общего доступа, озеленения и других элементов благоустройства.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство общественных зданий предусматривается за счет средств собственника или арендатора земельного участка.

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

После завершения строительно-монтажных работ по возведению выполняется наружное освещение, строительство проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимых для функционирования территории.

