### 000 "ГРАДЪ"

Челябинская обл., г. Магнитогорск

# 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»

Разсказова 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

$N_{\underline{0}}$	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Чертеж планировки территории. Разбивочный	ПГ-20-169 ОЧП ПТ	1:1000
1	чертеж красных линий.	л.1	1.1000

<sup>4.</sup> 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

<sup>3.</sup> Электронный носитель (СD 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
 В.В. Фатин

 Нормоконтролер
 Е.Л. Разсказова

 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 № 747-3О 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 населениях 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.

## <u>Графическая часть документации по планировке территории осуществляется на</u> 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».

<u>Основные цели и задачи</u>, 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 блоксекций);
- 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	Наименование территориальных зон
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

Эсповные обозначения и номер образуемого земеньного участка из чертоже	Кадастровый помер земельного участка сотлясно свединиям ЕГРН		Плопрадь земельного участка по- спедативы ЕГРН, пала	Вид разрешенного использования земеланах участнов в соответствии с доннавая ЕГРИ	Вид разрепленного использования земеданито участво (правилена в соответствии с Правилами жиместользования и экстрейки г. Макшитогороза)	Код по клисенфии агору	Кадастровый возер ОКС согласно сведениям ЕГРН	Объект кинизального строительска, резмещенный на венедьком участве, цель неподъзвания зеексымато участве, (приведено в соотпечения с Правилами зеклемолозования и востробые «Межинотороска)	Humana merpolisa OKC, kn.st. 1	OSHIJA EXCHINE OKC, KS-M.	Эпажен	Номер объекта кап строительсти в па шаше	Существующий роектируемый застройка
Si	74.53:0314001:7092	Россия, Челибинския область, г Магантогорск, Оргасовизациясткий район, рт Новая, I	- FRE 66	Для пидавилуальной жазый застройки — —	93	輔	74.33/0214001.8534	Отделяю стоппан односемейные дома с прилеглюциями земетывами участками	174,00	1193	1	1	Сущ
85	74,33:0314001:7091	России, Челибинския область г Магантогоров, Ордження почення рабон, у Напал, 3		Для ними задам вакий застройон .	pi	78	74:33:0314001:8531 74:33:0314001:8774	Отдельно стоящие односемейлые дома с прилетикацион земельным учистими:	174,00	119,3 52,2	1	(2)	Cyu.
.5	74:33-0314001:7060	Россия. Челибинския область г Минитогоров, Ординаватилистий рабон, у Новая, 5	435,00	Для иных выдов жилой экстройов	8)	18	74:33:03(400):852( 74:33:03(400):9627	Отдилию стоямие односемейлые домя с прилегающими земетывами участкими	174,96	120,9 35,2	Ī	(3)	Cyte.
8	74:33:0314001:7099	России. Четибинския область г Митштогоров, Оудисовидовеской рабон, у Новая, 7	404 000	Ды мажнау колой жизой экспройск	\$1	7/4	74:35:0314001 8530	Отдельно стояция спросемейные дом с приметаниями эчествения	174,00	122,1	1	(4)	Cyta.
×	74:33:6314001:7058	Рассия, Челибинская область т Магинтогорох, Орджинава денский рабон, у Испад, 9	03200	Для пима падля жаной экспройки		40	34:33:0314001:8529	Осдольно столицае плассичейные дома с праветнование земеранами участкован	174,00	115,6	1	(5)	Cyta.
ā.	74.33-0314001:7057	России, Четибинский область г Мативтиторки, Организация слов рабон, у Новак, 11		Для наму подне вихой тестройки	*	€	74:33:07)4001:8925	Отдально стопера подосилейные дома с прилигающения экистывания участими:	174,00	115.9	T	6	Cyur.
25	74:33:0314001:7094	Россия, Четибинская область г Мативтогорог, Ордисовинского район, у Новат, 13	435,00	Для нима надзе можей экстройки	Дох надавиду комосо вилишного строительства <sup>1</sup>	2.1	Si .	Отдельно столени одкосныейных дома с прилеганования имельными участкими	174,90	160,00	T	(17)	Проект.
×	74:33:031.4001/7093	России, Четковновы облысть т Матантогоров, Ордиопивальностью район, у Новы, 15	1225.00	Дая мина лидов жылой застройки	- 1	- 63	74:33:0914001.8516	Отдельно стоперве односемейные дома с приписановления мыстывыми учыстаные	174,00	643	3.5	7	Суш
4	74:33:031.4901.0764	Черобинская область, г Матштогорск	331,00	Для объектов жилой экспройска. (Болапримания жилия экспройска)	Базапрованная жилая постройка	2.3	23	Баспаровання жили застройка (3 баса-свацю)	152,40	120,00	1	(18.1)	Cyta.
88	74:33:0314001:8769	Четибовиски область, г Митятигорск	207,00	Для объектов жилой петройки. (Болекировышия жилле пастройка)	Бесепровыныя жилая петройка	2.5	15	Базанровития жилы застройск (3 база-свиция)	\$2.90	80,0	1	18.2	Сущ
88	74:33:031.4901:8765	Ченебинская область, г Матигигорск	331,00	Для объектов жилой эксеройки. (Блокировення жили экстройки)	Бликировывная жалая экстройка	2.3		Батапрования житая тастройка (3 баси-спиция)	132,40	120,00	1	18.3	Cyte

32	74:33:0314001:7088	России, Челибинския область. г. Магинтогорох, Орлжовинализовский район, ул Нован, 21	600,00	Для индивидуальной жилой экспройсы	*	2.0	74:33:0314901:8294	Отдельно стопиле односемейные дома с прилигающими земельными участками	240,00	168,4	t	(8)	Cyu
St.	74:33:0314001:7086	России, Четибинския область, г. Матентогорси, Организацический район, ус Новит, 23	601,00	Для индивидуальной жилой эксеройки	87	38	74:33:0314001:8457	Отпельно стоящие односемейные дома с прилеганодных земельных участками	240,00	155,0	31.	9	Cyn
	74:33:05)4001.8464	России, Четибинския область г. Матентогорож, Орожовинацической район, ут Повак, 25	643,00	Для нике падля жилой экстройки (одлесного стоящие односемейные дом с прилегиоздим земельными участками)	9		74:33:0314000:8527	Отдельно стоящие односемейные дом с прилегающими земельными участкими	257,29	119,5	ЭY	10	Суш
<u>i</u>	74:33:0314001:8466	Россия, Чатибинские область, г. Магиптогорох, Оражовинатический район, ул Новит, 27	640,00	Для малоэтватой экстройки (для стройки) малоэтватой экстройки (для стройки)	V	22	74:33:0314001:8558	Двухиверовремій жилой дом	256,00	248,6	2	(11)	Cyu
131	74:33:0334001:8540	Россия, Четибинския область, г. Магинтогоров, Оргасовинастоенский район, уг Новая, 29	522,00	Для малоэтыкной застройця	(2)		74:33:0314001:8732	Отдельно стоядае односемейвае домь с правеганизания венельными участивня	208,80	98,8	î	(12)	Cyc
04	74:33:0314001:8539	Россия, Челибилекия областа. т. Магантогорси, Оражованскителскай район, ут. Нован, 31	522,00	Дзя педавилу клиной жилой застройки	T.		74:39:0314000:9249	Отдельно стопили односемейные дом с прилизношных земенным участком	208,80	171,00	ST.	(13)	Cyr
7/2	74:33:0314001:8731	Чедебенская область, г Матентиторск, р-в Оудоснаявастическай, мар 147 ул Навая, 33	650,00	Для объектов жилой застройки: (отдельно стопили односемейные дома с прилег ноцими земельными участимии)	÷		74:33:0314001:8767	Отдельно стоявае односемейные дома с праветношным земольными участкоми	260,00	133,00	1	(14)	Cy
87	74:33:0314001:8758	Челибинская область, г Магингогорох	490,00	Для надмилу кланой вклюб экстройки (отдельно спошие односемейные домь с пратиг мощных замельнося участими)	Для видиналуациого жилишного строительства	2.1	20	Отдельно столиде односемейные дома с прилеганодных земельным участими	160,0	150,00	3,	(19)	Cy
St.	74:33:6914001:8757	Российския Федерация, Четиберский область, городский округ Магиптоторский, г. Магиптоторский, г.	1 242,00	Для объектов жилой экстройов. (Бозипровиныя жилая экстройка)	Блокированны жилия экстройка	23	*	Блокировання житая тастройка (5 блок-сепций)	496,80	490,00	1	(20)	c <sub>j</sub>
(i÷	74.33:6314001.8748	Чалябинскій область, г Матиптогорск, р-и Орляння примеский, мар 147	549,00	Для макоотнятной экстройки (макоотнятим мекосика фунципах жилая экстройка)		22	20	Многоквартирные домі не выше 4х утажей (полочия минсардный)	219,60	400,00	2	(21)	0)
17:	74:33:6334001:8747	Российския Федерация, Чалобивеския область, Мизипптородий городской округ, город Милиптогорск, ул Новак, можетывый участок 41	600,00	Для нединилуальной жизой застройов (отдельно стоящие односимейные доле с прилагающими жимлимым участыми)	8	#	74:33:0314001:9623	Отдельно стопцие односемейные доль с прилигионным менельными участилия	240,90	123,7	(1)	(15)	cy
ie .	74.33:0314001:2441	Часибинские область, г Магаптиторох, р-н Организацизевский, икр 147	1 252,00	Дин макопиванной тастройки (макопиваныя многива крупценая жилая эастройка)	•		\$i	Миссовартирные дома не выдак 4s гозаний (иссочая максардный)	500,00	1800,00	94	(22)	Cy
ii.	74:33:0314001:2464	Челябинския область, г Магантипрок, р-и Организацизекскай, мар 147	1 252,00	Для милого капоб застройки (милого какан много ка артира на долги застройка)	×	8	23	Миссонаципарные дома не выше 4х эт кней (полочая наводудный)	500,80	1802,00	4	23)	cy
727.00	74:33:0914001:2443	Чедобинских область, г Магалогорск, р-и Орджинакциянскай, нар 147	1 252,00	Для издавиду взьякой жиной застройки (строительство малеоуханный заногова-правной застройки)	Банкерованны жилы			Базипреванны жилы тастройка	Seguence .	1/1010	88	0	22
:3У10	74:33:0314001:2444	Челябанская область, г Матаптогорск, р-п Органованская сельба мар 147	1 252,00	Для индивидуальной вихой застройки (строительство малютивный выптоводеврный застройки)	nemolica <sup>2</sup>	2,3	*1	(8 Gaya-cennafi)	1001,60	1490,00	2	(24)	Пре
:3У1	74:33:0314001:2445	Челебински область, г Министорок, р-и Ордионикалический, мар 147	1 252,00	Для виданиду кльной жизой экстройки (строительство малют капой мистокарсирной застройки)	Для якдивалуацию со вызыванию серенициона <sup>1</sup>	2.1	30	Отретью стоядаю односемейнаю доло с принегающной неменьными участимия	333,90	600,00	12	25)	Пре
:373		Чезобинские область, т			Для иканиалучнького вызышного строительства <sup>1</sup>	2.1	.03	Отдельно стоящим адпосимейным дом с правегиошных земеливых участками	333,80	600,00	2	26	lips
:3V2	74:33:0914001:2446	Матитогорск, р-е Ордживанателекай, мар 147	1 252,00	Для видивидуальной актоой экстройок (строительство мклютевиюй экспоизоргарной экстройок)	Для видиналуального вилиминого строительства <sup>1</sup>	2.1	80	Отдельно стопане адпосемейные дома с прилегающими земельными участными	333,80	600,00	32	(27)	Пре

:3Y4	74:33:0314001:2447 Opti	Мапаписорск, р-а Орхионикаленский, мар 147	1.250,00	netpolites	жилишного строительства <sup>1</sup>	2,1		дома с прилет мощным земельными участилия:  Отдельно стоишие односемейные	333,20	600,00	- 2	(28)	Ilpoet					
:375		Чезийниския область, г		Для яндявидуальной жилой гастройки (строитильство	Для исданную высото жилициосо строительства <sup>1</sup>	2.1	331	дона с прилегионням земельными участком	333,20	600,00	2	29	Про					
:35/6	74:33:0914001:2448	Матиптогорск, р-и Органовиндовекский, мар 147	1 249,00	михооткимой ментоконрованой застройки)	Для видивидуального жилишного строительстве <sup>1</sup>	2,1	(*)	Отдельно стипле односомийные дошь с прилиг мощений земельными учистикми	333,20	606,00	2	30	Про-					
8	74:53:0314001:2449	Чесибинских облость, г Масивтогорск, р-и Организациянский, мар 145	1 249,00	Для индивидуальной жикой экстройки (строительство малоэт калкой экстожнортирной экстройки)	Для видинидуального жилищного отроительства <sup>1</sup>	2.1		Отдельно стояшие односемейные домк с примет мощими земельными участками	499,60	900,00	2	(31)	Ilpe					
8	74:33:0514001:2450	Челибинская область, г Магаятогорск, р-в Оргасовиндзенскай, мар 147	1 250,00	Для видавиждуванной жизой застройки (строительство массотливной невегока архирной застройки)	Бликаровичныя аккіня застройки <sup>1</sup>	2.3	(8)	Баовированняя житая экстройка (5 блок-сектий)	500,00	900,00	.2	(32)	Ilpa					
9	74:33:0314001:2451	Рессийская Фелерация. Челийникан общесть, порядская опрос Магансопорскай, город Магансопорск, упакр Наван, изакланай участов 33/1	1 688,00	Для малоттакной экспройки (болкированны жилык экспройка)	Блокированняя коллан тастройка <sup>1</sup>	2.3	(4)	Блонировання запля застройск (8 блос-сехняй)	675,20	1250,00	2	33	Про					
3357	74:33:0314001:2452	Российския Федерация, Ченибижеская областы, городской опут Магкоготоскай, г.	1 549,00	Дзя общего пользования (уличная сеть)	Компунильное обслуженаван <sup>3</sup>	3.1	T4:33:0334001:8781	Трансформаторная подстинция (Эмигрическая подстинция 2 - БКТП)	35.5	35.5	i	16)	cy					
43Y82		Managempox, yu. House, ye.158	Manustropox, yr. Henus, yr. 358	Manustroropez, yt. House, yx.358	Матитогород, ул. Невия, рк.358	Матитогород, ул. Невия, уч.358	Магантогорох, ул. Новах, уч. 358	орск, ул. Новия, уч. 358		Блекаровенны жилы звстройка <sup>1</sup>	2.3	80	Балапровиная жизая застройса (5 блок-секций)	554,80	1000,00	12	(34)	Пре
8.	74:33:6314001:2453	Чепибинския область, г Матакохорск, р-и Органовопилинский, мар 147	2 230,00	Для размешения объектов предприявивательской дитильности	Бликарования виста тастройка <sup>1</sup>	2.3	324	Бликерования жилая экстройса (9 блок-секций)	892,00	1490,00	2	35)	Ilpe					
	74:33:6314001:4255	Челибивины область, г Магитогоров, в Оудинивиодинский рабоне, в 147 мирорайски	723,00	Под объектион развишения опосаов потребления (для целей, не сильменал со странтильствое (ризмешение шлоявдам для сбора бытовых отходов)	Свяднавнікі деятивность	122	SST	Паппадив для сбора мусора	12	13	12	3	Пре					
87	74:33:0514001:8499	Человноския область, г. Магаписторся, р-е Ординенидовектий, кар. 147	2 069,00	Для явых відкія іспольновани, хар встервах для населеннях пунктів (вязурнявартальнае проеды)	Земетаные участки (территория) общего пить комытая	12.0		Земельные участил общего пользования	:: <u>*</u>	+	St.	ं	()					
		Чергівноми область, г	9 600 00	Для римежения объектов, характерных для	No. 10. Contract Cont		74:33:0314001:9244	Внутриквартальные сеги водопровода и живсякодия	2 <del>2</del>	62	83	29	C)					
84	74:33:0314001:2243	Органовиндиниский, мер 147	Матипогорск, р-и Органовинскияской, мар 147	3 500,00 - паосленных кунктов (месли общего пользования)	Кимунацию обступниние	3.1	74:33:0214001:9245	Виутриканреальные ости хинстросписовини	(A)	-81 (	₹ 	i,a						
							74:33:0314001:8739	Веутрикларт клыные селя такоспаймения	752		iĢ.	34						
:3V9		8	3		Коммунильное обслуживание	3.1	225.7	Администрации с члине	229,80	400,00	2	(36)	Пр					

#### 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:

 $18269,30 \text{ m}^2/4,2269 \text{ ra} = 4322 \text{ m}^2/\text{ra}$ 

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

 $11918,0 \text{ m}^2 / 42269,0 \text{ m}^2 = 0.28$ 

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

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

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

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.

15396,30м $^2/60$  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 <sup>2</sup>	% 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 <sup>2</sup> /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,28	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,43	J
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 машиномест из расчета пяти блок-секций.

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

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

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

Для проектируемой блокированной жилой застройки №35 предусматривается 9 машиномест 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.

400кв.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 охранная 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 охранная 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 -0.18м $^3$ /сут. Водоотведение -0.18м $^3$ /сут.

№24 — Блокированная жилая застройка (8 блок-секций).

Расчетный суточный расход на водопотребление — 1,44м<sup>3</sup>/сут. Водоотведение — 1,44м<sup>3</sup>/сут.

№25 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.

Расчетный суточный расход на водопотребление -0.18м $^3$ /сут. Водоотведение -0.18м $^3$ /сут.

№26 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.

Расчетный суточный расход на водопотребление -0.18м<sup>3</sup>/сут. Водоотведение -0.18м<sup>3</sup>/сут.

№27 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.

Расчетный суточный расход на водопотребление -0.18м $^3$ /сут. Водоотведение -0.18м $^3$ /сут.

№28 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.

Расчетный суточный расход на водопотребление -0.18м<sup>3</sup>/сут. Водоотведение -0.18м<sup>3</sup>/сут.

№29 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.

Расчетный суточный расход на водопотребление -0.18м<sup>3</sup>/сут. Водоотведение -0.18м<sup>3</sup>/сут.

№30 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.

Расчетный суточный расход на водопотребление -0.18м $^3$ /сут. Водоотведение -0.18м $^3$ /сут.

№31 - Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком.

Расчетный суточный расход на водопотребление -0.18м $^3$ /сут. Водоотведение -0.18м $^3$ /сут.

№32 – Блокированная жилая застройка (3 блок-секций).

Расчетный суточный расход на водопотребление -0.54 м $^{3}$ /сут. Водоотведение -0.54 м $^{3}$ /сут.

№33 — Блокированная жилая застройка (8 блок-секций).

Расчетный суточный расход на водопотребление — 1,44м<sup>3</sup>/сут. Водоотведение — 1,44м<sup>3</sup>/сут.

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

Расчетный суточный расход на водопотребление -0.9м $^3$ /сут. Водоотведение -0.9м $^3$ /сут.

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

Расчетный суточный расход на водопотребление -1,62м $^3$ /сут. Водоотведение -1,62м $^3$ /сут.

№36 – Административное здание.

Расчетный суточный расход на водопотребление -0.18м $^3$ /сут. Водоотведение -0.18м $^3$ /сут.

Расчетный суточный расход на водопотребление для проектируемых объектов  $-7,56 \text{ m}^3/\text{сут}$ . Водоотведение равно водопотреблению для всех проектируемых объектов  $-7,56 \text{ m}^3/\text{сут}$ .

#### Электроснабжение

Проектом планировки предполагается подключения к сетям электроснабжения. На территории проектирования располагаются существующая сеть электроснабжения 0,4кВ, располагаемая на опорах освещения, проходящая от существующего ТП 10/0,4кВ. 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 млн. нм<sup>3</sup>/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.

	таолица 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						
	Из общей территории:			·						
	земли федеральной собственности	га	-	-						
	земли субъектов Российской Федерации	_'''_	-	-						
1.5	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 <sup>2</sup> общей площади	7079,30	18269,30						
3.2	Плотность застройки	м <sup>2</sup> /га	1675	4322						
3.3	Средняя этажность застройки	жате	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		ство территории							
	В границах территории внесения изменений в р			нировки						
5.1	Водопотребление	M <sup>3</sup> /cyT	_*	7,56						
5.2	Водоотведение	-"-	_*	7,56						
5.3	Электропотребление	кВт	_*	215						
5.4	Расход газа	млн. нм <sup>3</sup> /год.	-	0,120						
5.5	Теплоснабжение	Гкал/час	_*	-						

<sup>\*</sup>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.

#### ПРИЛОЖЕНИЕ

