



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.04.2024

№ 3330 - II

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Костромская, Лазаревская

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (в редакции постановления от 14.10.2023 №1707), оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Костромская, Лазаревская, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 01.03.2024 №22, с учетом протокола общественных обсуждений от 29.03.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 29.03.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.03.2024 №33, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Костромская, Лазаревская, шифр: АП-012.05.2023, выполненную ООО «Меридиан», в составе:

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

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

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

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Болкун Н.И.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления;

2) разместить настоящее постановление и приложения к постановлению на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

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

Исполняющий обязанности
главы города Магнитогорска



А.Н. Макарова

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

1. Характеристики планируемого развития территории

Проектом в границах проектирования предусматривается внесение изменений в ранее разработанную документацию по планировке территории, а именно изменение параметров застройки многоквартирных жилых домов с приусадебными земельными участками и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектом предусматривается взаимоувязанное размещение многоквартирных жилых домов с приусадебными земельными участками, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ располагается в следующих территориальных зонах:

1. Жилые зоны:

- зона малозэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3).

Предусмотренные проектом объекты относятся к основным видам разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, предоставление коммунальных услуг, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть.

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-3 установлены в ПЗиЗ:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

Этажность жилого дома – не выше 4 этажей (включая мансардный).

Озеленение территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений – не менее 25 процентов.

Минимальные отступы от строения до красной линии – определяются документацией по планировке территории;

В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории:

- от границ магистральных улиц – 6м;

- от границ иных улиц – 3м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков для блокированной жилой застройки в местах общих стен с соседними жилыми домами (соседними блоками) – 0м;

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 14м;

Минимальное расстояние до границы соседнего участка:

- от отдельно стоящего односемейного дома, жилого дома блокированной застройки, многоквартирного дома не выше 4-х этажей (включая мансардный) – 3 (отступ от объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города

Магнитогорска», может быть сокращен до 0 м при условии согласования с правообладателями смежных земельных участков);

- от постройки для содержания скота и птицы – 4м;
- от других построек (бани, гаража и прочее) – 1м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2м;
- от кустарника – 1 м.

Минимальная площадь земельного участка:

- для жилого дома блокированной застройки и многоквартирного дома – 1200кв.м;
- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком – 400 кв.м;
- для одного жилого блока блокированного дома – 130кв.м.;
- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом - не подлежит установлению.

Максимальная площадь земельного участка:

- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории существующей индивидуальной жилой застройки - 2000 кв.м;
- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку – 1500кв.м;
- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом - не подлежит установлению.

Население

Численность населения на расчетный срок – 408 чел.

Жилой фонд

Общая площадь для проектируемой застройки составляет – 6,9828 га.

Процент застройки проектируемой территории – 40%.

Площадь застройки определена в соответствии с установленным регламентом ПЗиЗ, приведена максимально возможная, для конкретного земельного участка, на котором располагается объект. В отношении объектов чьи параметры не соответствуют действующим параметрам (площади застройки) необходимо получить решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

В отношении проектируемой территории действующие красные линии и линии регулирования застройки установлены постановлением администрации города от 16.09.2021 №10059-П утверждена документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П и проект межевания в границах улиц Татьянической, Олимпийская, Брединская, Земляничная.

Проектом не предусматривается изменение красных линий.

Линии регулирования застройки корректируются по существующей застройке, по зданиям.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости вся территория проектирования располагается в зоне с особыми условиями использования территории - зона охраны искусственных объектов охранная зона транспорта, с реестровыми номерами: 74:00-6.748, 74:00-6.749, 74:00-6.750, 74:00-6.747.

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах территории находятся объекты инженерной инфраструктуры с устанавливаемыми СЗЗ:

- трансформаторные подстанции 10/04 кВ (ТП) - 10 м.;

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

б) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями,стоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 — для ВЛ напряжением 10 кВ.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольты под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений (технические зоны):

Расстояния по горизонтали объектов водоснабжения:

- для сети водоснабжения 5 м. с каждой стороны от водопровода.

Расстояния по горизонтали объектов водоотведения:

- хозяйственно-бытовой канализации самотечной 3 м. с каждой стороны от канализации.

- хозяйственно-бытовой канализации напорной 5 м. с каждой стороны от канализации.

2. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения

2.1 Характеристики объектов капитального строительства

Таблица 1

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

[illegible]

	жилищного строительства (жилой дом)	строительства					
51	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:6778/ 74:33:0309001:7206	2	231,8	231,8
52	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:6779/ 74:33:0309001:7218	2	233	233
53	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:6780/ 74:33:0309001:7192	2	230,5	230,5
54	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:6781/ 74:33:0309001:7211	2	233,5	233,5
55	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:6782/ 74:33:0309001:7207	2	229,8	229,8
56	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:6783/ 74:33:0309001:7197	2	234	234
57	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:6784/ 74:33:0309001:7212	2	229,8	229,8
58	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:6785/ 74:33:0309001:7199	2	237,3	237,3
59	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:6786/ 74:33:0309001:7205	2	233,5	233,5
60	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:6787/ 74:33:0309001:7216	2	233,6	233,6
61	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:6789/ 74:33:0309001:7196	2	234,1	234,
62	объект индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:6790/ 74:33:0309001:7200	2	282,9	282,9

	(жилой дом)						
63	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7156/ 74:33:0309001:7963	2	140,9	221,6
64	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7155/ 74:33:0309001:7969	1	130,9	170
65	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7153/ 74:33:0309001:7967	1	130,5	170
66	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7152/ 74:33:0309001:8013	1	130,8	170
67	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7151/ 74:33:0309001:8015	1	130,3	170
68	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7150/ 74:33:0309001:7968	1	130,9	170
69	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7149/ 74:33:0309001:8005	1	129,9	170
70	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7148/ 74:33:0309001:7971	1	131	170
71	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7147/ 74:33:0309001:7977	1	130,3	170
72	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7146/ 74:33:0309001:7976	1	131,1	170
73	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7145/ 74:33:0309001:8018	1	130,3	170
74	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7144/ 74:33:0309001:8049	1	130,6	170
75	объект	Для индивидуального	2.1	74:33:0309001:7142/	1	131	170

[illegible]

	жилищного строительства (жилой дом)	строительства					
128	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7184/ 74:33:0309001:8576	2	152,4	190
129	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7668/ 74:33:0309001:9115	2	152,4	190
130	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7667/ 74:33:0309001:9257	2	-	160
142	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7654/ 74:33:0309001:9253	2	-	160
143	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7653/ 74:33:0309001:9221	2	-	160
145	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7650/ 74:33:0309001:9265	2	-	160
150	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7645/ 74:33:0309001:9125	2	152,4	160
151	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7644/ 74:33:0309001:9105	2	152,5	160
153	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7642/ 74:33:0309001:9233	2	-	160
154	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:8121/ 74:33:0309001:9134	2	151,2	245,2
Проектное предложение							
Жилые здания							
131	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7666/ -	2	-	160
132	объект индивидуального	Для индивидуального жилищного	2.1	74:33:0309001:7665/ -	2	-	160

[illegible]

	(жилой дом)						
148	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7647/	2	-	160
149	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7646/	2	-	160
152	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	74:33:0309001:7643/	2	-	160
Коммунальные объекты							
848	Предоставление коммунальных услуг	трансформаторных подстанций	3.1.1	74:33:0309001:8120/	1	-	49,6

1. Приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;

2. Площадь застройки в соответствии с установленным регламентом Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, приведена максимально возможная для конкретного земельного участка, на котором располагается объект. В отношении существующих объектов, площадь застройки приведена фактическая, чьи параметры не соответствуют действующим параметрам (площади застройки) принимаются решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Для всех земельных участков в границах проектирования максимально возможный коэффициент плотности застройки составляет 0,8.

Плотность застройки в границах проектирования составила – 34 414,5 кв.м.

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Застройка общественного назначения, в том числе учреждениями и предприятиями обслуживания располагается вне границ проектирования и учтена в документации по планировке территории утвержденной постановлением администрации города от 16.09.2021 №10059-П «Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П и проект межевания в границах улиц Татьяничевой, Олимпийская, Брединская, Земляничная».

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Развитие транспортной инфраструктуры проектируемой территории была разработана ранее утвержденной документацией по планировке территории, проектом не предусматривается изменение транспортной инфраструктуры.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

2.4.1 Водоснабжение

Существующие сети водопровода в проекте остаются без изменения.

Размещение новых сетей водопровода проектом не предусматривается.

2.4.2 Водоотведение

Водоотведение равно водопотреблению.

Водоотведение жилой застройки предусмотрено посредством самотечной хозяйственно-бытовой канализации и напорной хозяйственно-бытовой канализации. Выбор системы водоотведения основывался с учетом существующего рельефа, который по возможности максимально сохраняется. Так как уклон рельефа до улицы №2 сформирован в сторону улицы Татьянической, а остальная часть территории имеет уклон в сторону улицы Брединской и улицы №19, водоотведение предусмотрено к внутриплощадочным сетям бытовой канализации п. Раздолье (1-очередь), согласно письма МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск №01-11/6625 от 04.09.2020.

При проектировании сетей водоотведения был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются.

При рабочем проектировании выполнить расчет канализационной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.3 Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение не предусматривается. Генерация тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных встроенно-пристроенных котельных.

2.4.4 Газоснабжение

Существующие сети газопровода в проекте остаются без изменения.

Размещение новых сетей газопровода проектом не предусматривается.

2.4.5 Электроснабжение

Существующая воздушная линия электроснабжения напряжением 10 кВ требует переноса (демонтаж и монтаж) участков сети.

При проектировании сетей электроснабжения был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети электроснабжения проходящие в границах проектирования по улицам Новороссийская, Лазоревская, Раздольная не корректируются.

При рабочем проектировании выполнить расчет электроснабжения с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.6 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления.

Защита от подтопления предусматривает проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод путем устройства дренажных систем или локальную подсыпку территории. при необходимости устройства дренажных систем, их вид и размещение предусмотреть на этапе проектной документации.

Отвод поверхностных вод с каждого земельного участка на проектируемой территории осуществляется за счет уклона рельефа местности либо по улицам при решении вертикальной планировки участка в границах проектирования.

2.4.7 Санитарная очистка

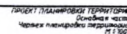
Мероприятия по санитарной очистке территории разработаны ранее утвержденной документацией по планировке территории, проектом не предусматривается их изменение.

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 09.04.2024 № 3330-17

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Освоение территории микрорайона разделено на 17 этапов, соответствующие очередям инвестиционного развития, определенных ранее утвержденной документацией по планировке территории. Проектом не предусматривается изменение очередности и границ освоения территории.

от 04.04.2024 № 5250-П

[illegible][illegible]