



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.12.2014

№ 19132-П

Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекта межевания в границах улиц 9 Января, Дарвина, Челябинский тракт

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Магнитогорска, Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска» (в редакции от 29.04.2014 № 60), в соответствии с постановлениями администрации города от 04.04.2013 № 4386-П «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и подготовка проекта межевания в границах улиц 9 Января, Дарвина, Челябинский тракт», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 09.04.2013 № 52 (в редакции постановления администрации города от 13.08.2014 № 11003-П, опубликованного в газете Магнитогорский рабочий от 15.08.2014 № 118), от 01.10.2014 № 13576-П «О соответствии документации по внесению изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекта межевания в границах улиц 9 Января, Дарвина, Челябинский тракт требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации», от 16.10.2014 № 14386-П «О назначении и проведении публичных слушаний по документации по внесению изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проекту межевания в границах улиц 9 Января, Дарвина, Челябинский тракт», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 18.10.2014 № 155, с учетом протокола публичных слушаний по документации по внесению изменений в проект планировки территории от 21.11.2014 и заключения о результатах публичных слушаний по документации по внесению изменений

в проект планировки территории от 21.11.2014, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 21.11.2014 № 173,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проект межевания в границах улиц 9 Января, Дарвина, Челябинский тракт, шифр: АПБ.049-13.ППТ, разработанный МУП «ППАПБ», в составе:

1) Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а так же о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) чертежа «План «красных линий» (основной чертеж)», согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

3) чертежа «План межевания территории», согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Васильев В.А.) разместить материалы утвержденной документации по внесению изменений в проект планировки территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 (семи) дней со дня утверждения документации;

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

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Измалкова В.А.

Исполняющий полномочия
главы города



В.В. Бахметьев

Приложение № 1
к постановлению Администрации города Магнитогорска
от 26.12.2014 № 19132-17

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

1. Основание для проектирования

Основанием для проектирования послужило:

Постановление администрации города от 04.04.2013 №4386-П «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденную постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 №3090-П, и подготовка проекта межевания в границах улиц 9 Января, Дарвина, Челябинский Тракт, в редакции постановления администрации города от 13.08.2014 №11003-П).

Для разработки проекта была использована исходная документация, полученная в Управлении архитектуры и градостроительства администрации города Магнитогорска.

2. Местоположение

Территория проектирования расположена, в левобережной части Орджоникидзевского района города Магнитогорске. С севера и запада проектируемый объект окружен зоной существующей индивидуальной жилой застройки, с северо-востока расположена территория СНТ «Метизник-3».

В соответствии с Генеральным планом и Схемой развития улично-дорожной сети г.Магнитогорска проектируемый участок ограничен: с севера ул. Дарвина, с запада ул.9 Января, с востока – Челябинский тракт с юга шоссе Космонавтов.

Территория из земель: земли населенных пунктов.

3. Цели и задачи проекта

Данная документация по планировке территории города Магнитогорска в границах улиц 9 Января, Дарвина, Челябинский Тракт подготовлена с учетом перспективы развития левобережной части города, транспортной и инженерной систем, с целью уточнения основных положений генерального плана города.

Основной целью проекта планировки являются предложения по внесению изменений в существующий проект планировки левобережной части города Магнитогорска:

- определение параметров объектов и функциональных зон для размещения жилищного строительства;
- установление границ и параметров земельных участков, в том числе, резервируемых для инженерно-технических коммуникаций и транспорта;
- уточнение существующих красных линий,
- разработка проекта межевания территории;

4. Параметры застройки

Территория, выделенная для индивидуальной жилой застройки, расположена на свободной от застройки территории. В границах проектирования отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению. На свободной от ограничений территории создается полноценный район индивидуальной жилой застройки со своей развитой сетью инженерной инфраструктуры.

Проектом предусматривается размещение отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками (по индивидуальному проекту).

Средняя площадь земельных участков – 1200 кв.м.

В жилой зоне, запроектировано 370 отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками.

Расчетное количество жителей – 4 чел./участок;

Плотность населения участков отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками:

$1480 \text{ человек} / 51,04 \text{ га} = 29,0 \text{ чел./га.}$

Проектом предлагается ввести новое жилищное строительство в объеме 37 тыс.м² общей площади.

В южной части проектируемой территории предусмотрено размещение спортивно-зрелищного сооружения, параметры застройки определить при рабочем проектировании в соответствии с Правилами землепользования и застройки города.

5. Учреждения и предприятия обслуживания.

Численность в детских дошкольных учреждениях на территории жилой застройки устанавливается из расчета не более 100 мест на 1 тыс. чел.

$1480 \text{ чел.} \times 67 \text{ чел./1000 чел.} = 100 \text{ чел.}$ Таким образом, с учетом радиуса обслуживания территории требуется 2 детских сада по 50 человек.

Численность в общеобразовательных школах на территории жилой застройки устанавливается из расчета не менее 180 человек на 1 тыс. человек.

$1480 \text{ чел.} \times 180 \text{ чел./1000 чел.} = 266,4 \text{ чел.}$

В ранее утвержденном постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П проекте планировки предполагалось размещение школы на 300 учащихся вдоль ул. 9 Января. Таким образом, с учетом радиуса обслуживания территории в проекте предусматривается размещение школы на 125 учащихся.

В данном проекте также учитываются школы и детские сады, разработанные в проекте планировки, утвержденном постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 №3090-П.

6. Основные технико-экономические показатели территории планирования:

На расчетный срок общая площадь территории в границах, указанных в кадастровой карте, составляет 712895 кв.м (100%) в том числе территории:

1. жилых зон - 51,04 га /71,2%

(отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками).

2. территория общего пользования – 16,12 га / 23%, в том числе:

- дороги, проезды – 7,6 га

- пешеходные тротуары – 1,3 га

Расчетная численность населения: 1480 человек

3. общественно-деловые зоны – 4,13 га/ 5,8% (спортивные сооружения, спортивные арены с трибунами, спортплощадки).

7. Организация транспортного обслуживания

На проектируемой территории планировочной схемой предусмотрена организация улично-дорожной сети в увязке с существующей (ранее запроектированной) инфраструктурой городского и внешнего транспорта.

Внешние связи района с городом предполагается осуществлять общественным транспортом. Ширина улиц местного значения в красных линиях принимается от 12 м до 20 м.

Система улиц в границах проектирования имеет выходы на улицы общегородского значения. Основные транспортные потоки проходят по ул. Чкалова и ул. Нестерова, ул. Дарвина.

8. Функциональное зонирование

Проектируемая территория на карте градостроительного зонирования состоит из следующих территориальных зон:

Ж-4: Зона индивидуальной жилой застройки;

Р-1: Зона зеленых насаждений общего пользования,

Ц-7: Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений.

9. Инженерное оборудование, сети и системы

Водоснабжение территории предлагается от существующих водопроводных сооружений. Система водоснабжения закольцована и имеет подключение к магистральной сети. Возле каждого жилого дома устанавливается индивидуальный водопроводный колодец с отключающей арматурой и спускным вентилем.

Проектом предлагается строительство централизованной системы бытовой канализации с отводом сточных вод на существующие очистные сооружения полной биологической очистки г. Магнитогорска. Проектом предусматривается оборудование централизованной канализацией всей проектируемой жилой застройки. На территории строительства спортивного комплекса предусматривается индивидуальная канализация (выгребные ямы).

Теплоснабжение обеспечивается от индивидуальных газовых котельных расположенных непосредственно в каждом жилом доме. На территории спортивного комплекса предусматривается электрическое отопление объекта.

Направления использования газа: отопительные нужды, горячее водоснабжение, приготовление пищи. Газоснабжение предусматривается с помощью газопровода высокого давления по отдельному проекту. Снижение давления предусматривается в газорегуляторном пункте, который располагается за пределами границ проектирования. Для надежной работы газоснабжения предусмотрены закольцовки газопроводов низкого давления для проектируемой жилой застройки и закольцовкой с ранее запроектированными сетями для существующей жилой застройки.

Распределение электроэнергии между потребителями жилой застройки осуществляется по воздушным и кабельным линиям электропередачи от существующих линии электропередач 10 кВ.

Проектом предлагается выполнить наружное освещение жилой застройки и подъездных дорог.

Инженерное обеспечение выполнить согласно технических условий ресурсоснабжающих организаций, получаемых застройщиками индивидуально.

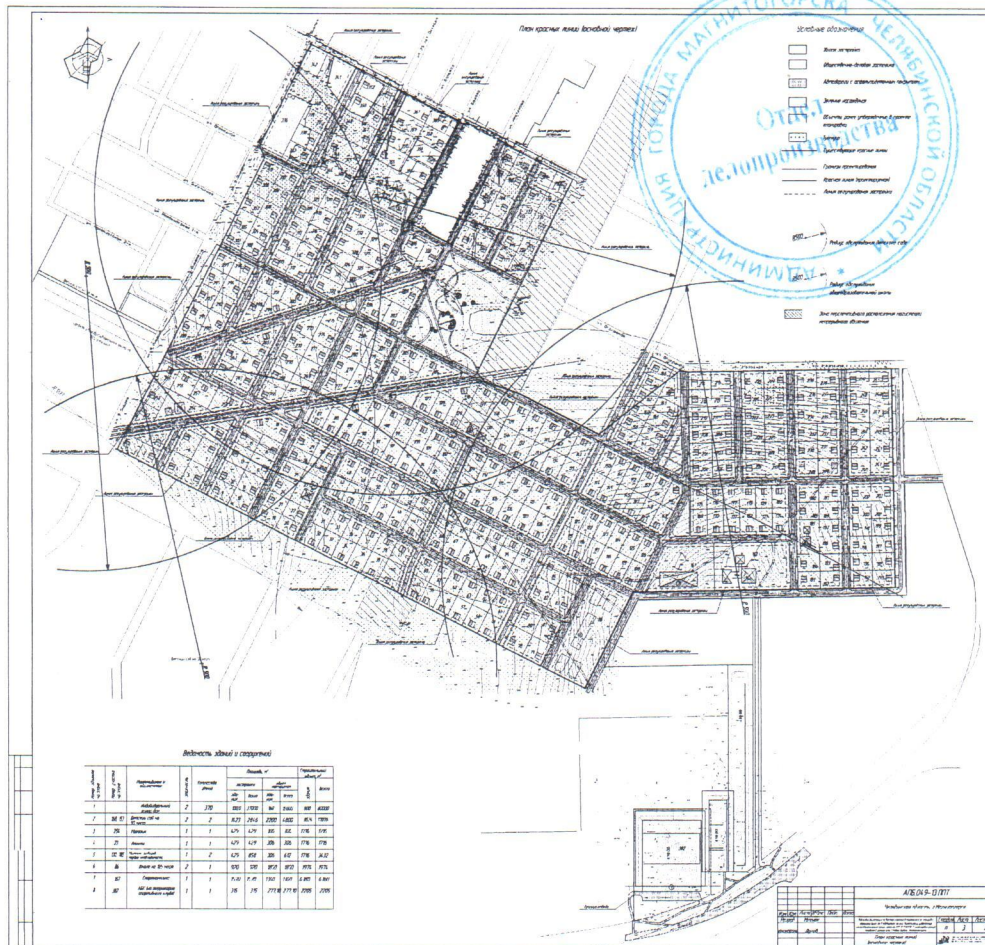
Необходимую потребность в энергоресурсах определить при индивидуальном проектировании объектов недвижимости.

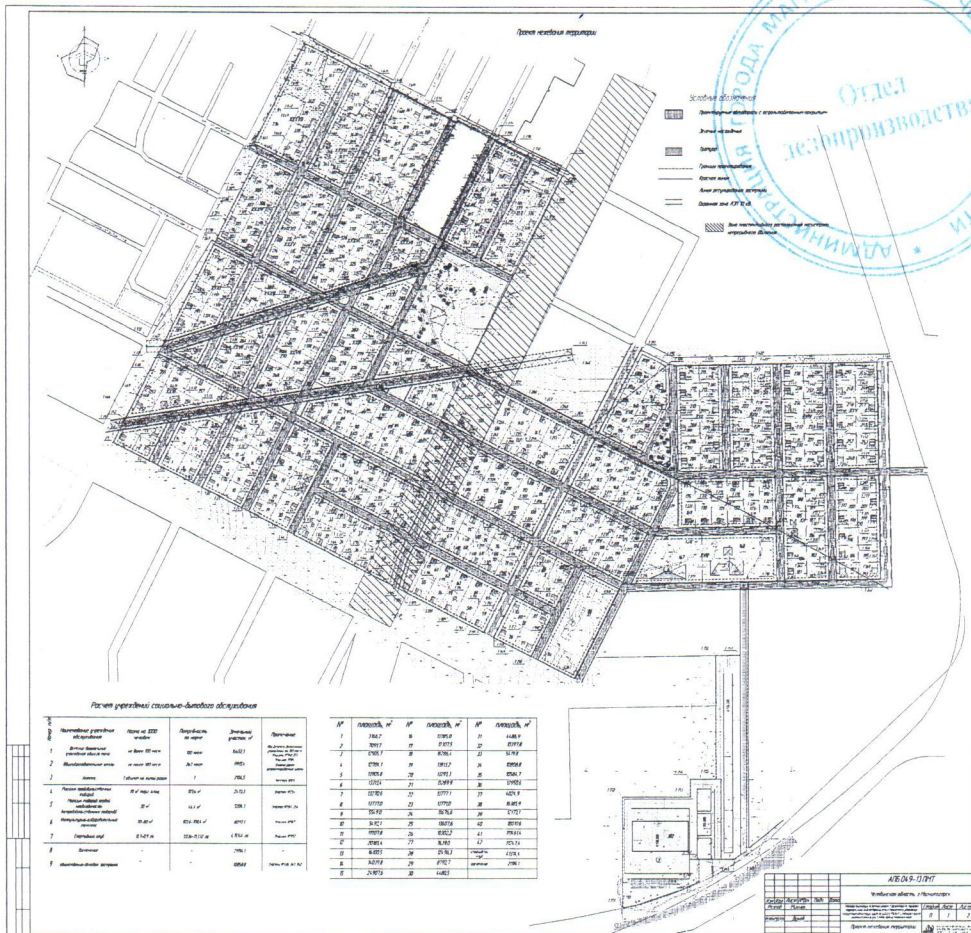
10. Проект межевания территории

В проекте сформировано 370 земельных участков для размещения отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками. Средняя площадь земельных участков – 1200 кв.м. Также сформированы земельные участки для размещения школы, детских садов, предприятий обслуживания в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска. Кроме этого сформирован земельный участок площадью для дальнейшего строительства спортивно зрелищных.

Границы и координаты участков, образованных в результате разработки данного проекта межевания приведены на чертеже АПБ.049-13.ПМТ "Проект межевания территории".

На проектируемой территории вдоль воздушных линий электропередачи устанавливаются публичные сервитуты - охранный зона ЛЭП на расстоянии 10 м для линии напряжения 10 кВ.





План территории жилого комплекса

№	Наименование помещений	Площадь помещений, кв. м	Количество помещений, шт.	Объем помещений, куб. м
1	Жилые помещения	100 кв. м	100	1000
2	Общественные помещения	100 кв. м	100	1000
3	Дорога	100 кв. м	100	1000
4	Сеть инженерных сетей	100 кв. м	100	1000
5	Линия тротуара	100 кв. м	100	1000
6	Ограда от ОУП	100 кв. м	100	1000
7	Линия тротуара	100 кв. м	100	1000
8	Дорога	100 кв. м	100	1000
9	Общественные помещения	100 кв. м	100	1000

№	наименование	площадь, кв. м	количество, шт.	объем, куб. м
1	Жилые помещения	100 кв. м	100	1000
2	Общественные помещения	100 кв. м	100	1000
3	Дорога	100 кв. м	100	1000
4	Сеть инженерных сетей	100 кв. м	100	1000
5	Линия тротуара	100 кв. м	100	1000
6	Ограда от ОУП	100 кв. м	100	1000
7	Линия тротуара	100 кв. м	100	1000
8	Дорога	100 кв. м	100	1000
9	Общественные помещения	100 кв. м	100	1000

АКЦИЯ-ОПТ	
Наименование	Количество
Жилые помещения	100
Общественные помещения	100
Дорога	100
Сеть инженерных сетей	100
Линия тротуара	100
Ограда от ОУП	100
Линия тротуара	100
Дорога	100
Общественные помещения	100