



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11.07.2019

№ 8364 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах ул. Грибоедова, Береговая, пер. Ростовский

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 соответствии с постановлением администрации города от 05.12.2017 №14549-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах ул. Грибоедова, Береговая, пер. Ростовский», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 06.12.2017 №184, решением от 24.05.2019 «О соответствии документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах ул. Грибоедова, Береговая, пер. Ростовский требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации», оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Документация о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах ул. Грибоедова, Береговая, пер. Ростовский», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 24.05.2019 №73, заключением о результатах общественных обсуждений от 28.06.2019 по документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах ул. Грибоедова, Береговая, пер. Ростовский, опубликованным в газете «Магнитогорский

рабочий» от 28.06.2019 № 92, и протокола общественных обсуждений от 28.06.2019

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах ул. Грибоедова, Береговая, пер. Ростовский, шифр: Г-518.05.18, выполненную ООО «Главпроект», 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 1:500 согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Хоменко Д.А.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах ул. Грибоедова, Береговая, пер. Ростовский, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

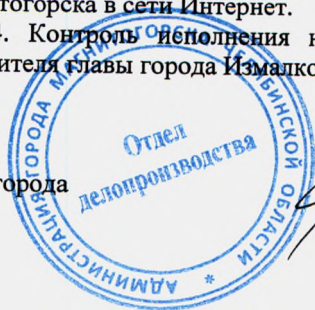
3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.):

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

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 Измакова В.А.

Глава города



С.Н. Бердников

Разослано: Измакову В.А., УАиГ-3 (Валявина Н.Г.), ПУ, СВСиМП, ООО «Главпроект», в дело
ар

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

1. Основание для проектирования

Постановление № 14549-П от 05.12.2017 г. Администрации города Магнитогорска Челябинской области «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Грибоедова, Береговая, пер. Ростовский».

Заказчик проекта – Тирин А.П.

2. Цели и задачи проекта

В соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовлена документация о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска (в границах улиц Грибоедова, Береговая, пер. Ростовский), утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П.

Основными задачами документации по внесению изменений в проект планировки, согласно заданию, на разработку градостроительной документации являются:

- изменение красных линий;
- определение размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничений по использованию территории в границах таких зон, в соответствии с законодательством;
- проработка поперечных профилей улиц и проездов проектируемой территории с учетом существующих сетей;
- определение территорий общего пользования;
- определение параметров планируемого развития элементов планировочной структуры и линии регулирования застройки.

Проект планировки территории разработан на основании ранее разработанного и утвержденного проекта «Проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, разработанного ООО «Талион», с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий.

3. Местоположение

Территория проектирования расположена в левобережной части города Магнитогорска, административно относится к Орджоникидзевскому району. Зеленые насаждения ценных пород отсутствуют.

Площадь территории проектирования в соответствии с Постановлением № 14549-П от 05.12.2017 г. Администрации города Магнитогорска Челябинской области «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Грибоедова, Береговая, пер. Ростовский» составляет 13 027 м².

На территории проектирования располагается 12 земельных участков под жилую застройку. 12 участков стоят на государственном кадастровом учете. 3 участка не стоят на государственном кадастровом учете (границы таких участков (отводов) предоставлены Администрацией г. Магнитогорска). Земельные участки, которые стоят на кадастровом учете: 74:33:1327004:2, 74:33:1327004:4, 74:33:1327004:5, 74:33:1327004:8, 74:33:1327004:19, 74:33:1327004:22, 74:33:1327004:24, 74:33:1327004:31, 74:33:1327004:34, 74:33:1327004:51, 74:33:1327004:52, 74:33:1327004:53 распределены по формам собственности (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 3 «Таблица распределения территории по формам собственности»).

В настоящее время территория проектирования застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»).

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

- с севера – ул. Ладыгина, пер. Ростовский;
- с юга – ул. Береговая, ул. Грибоедова;

- с запада – пер. Ростовский;
- с востока – ул. Грибоедова.

Улица Грибоедова классифицируется как улица местного значения в жилой застройке. Улица проходит с северо-востока на юго-запад и пересекается с ул.Береговой и ул.Ладыгина.

Улица Береговая классифицируется как улица местного значения в жилой застройке. Улица проходит с юго-запада на юго-восток и пересекается с ул. Грибоедова и ул. Слободской.

Переулок Ростовский классифицируется как основной проезд. Улица проходит с северо-запада на юго-запад и пересекается с ул. Береговой.

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

Предложения установлению и отмене красных линий улиц и проездов, линий регулирования застройки:

Проектом изменяются действующие красные линии по ул. Грибоедова, пер. Ростовскому, ул. Береговой в связи с тем, что красная линия «режет» существующие объекты капитального строительства, учтенные в едином государственном реестре недвижимости.

Ширина поперечного профиля в устанавливаемых (изменяемых) красных линиях существующей застройки в связи с сложившейся застройкой:

Улицы местного значения:

- ул.Грибоедова – 7,7 м;
- ул.Береговая (переменная) – 10,1-13,5 м;
- пер. Ростовский (переменная) – 8,6 м;

Линии регулирования застройки установлены исходя из требований к поперечным профилям улиц и проездов и с учетом существующей застройки.

4. Территориальное зонирование

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, проектируемая территория располагается в территориальной зоне Ж-4 – зона индивидуальной жилой застройки. Проект планировки территории не противоречит существующему градостроительному зонированию.

5. Параметры застройки

Таблица 5.1. Объемно-планировочные показатели проектируемой территории

Наименование	Площадь	% соотношение
Площадь проектирования	13 027,00 кв. м	100,00
Площадь жилой застройки	1 785,64 кв. м	13,71
Площадь застройки учреждений и предприятий обслуживания	-	-
Площадь покрытий (улицы, проезды, площади, пешеходный тротуар)	2 702,84 кв. м	20,75
Площадь свободная от застройки		
В том числе:		
- площадь озелененной территории	8 538,52 кв.м	65,54

6. Расчет учреждений обслуживания

Расчет учреждений обслуживания заложен в проекте планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, разработанного ООО «Талион» и на основе местных нормативов градостроительного проектирования города Магнитогорска и требований СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Проект планировки разрабатывается в части изменения красных линий. Проектирование объектов капитального строительства не предусмотрены. Перерасчет учреждений обслуживания не требуется.

Таблица 6.1 Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений в границах проектирования

№ участка на плане	№ сооружения на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Площадь			
					Застройки		Общая	
					Всего	Здания	Всего	Здания
1	2	3	4	5	6	7	8	9
:52	118	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	1	1	305,2	305,2	274,7	274,7
:53	120	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	1	1	89,2	89,2	80,3	80,3
:24	122	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	1	185,2	185,2	320,1	320,1
2	124	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	1	221,3	221,3	354,5	354,5
:2	126	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	1-2	1	250,9	250,9	389,3	389,3
:34	119	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	1	1	62,7	62,7	56,4	56,4
3**	117	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	1	1	30,5	30,5	27,5	27,5
:22	115	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	1	1	129,7	129,7	116,7	116,7
:19	113	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	1	1	56,4	56,4	50,8	50,8
	113а	Хозяйственная постройка	1	1	6,9	6,9	6,9	6,9
:51	111	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2	1	83,4	83,4	150,1	150,1
:8	122	Отдельно стоящий	2	1	152,8	152,8	248,0	248,0

		односемейный дом с прилегающим земельным участком						
5	109	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	1	1	186,0	186,0	167,4	167,4
31	105	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	1	1	56,3	56,3	50,7	50,7

Примечание:

1. Номера участков и ОКС см. Лист 1 «План красный линий. Основной чертеж».
2. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.

7. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,3027	1,3027
	В том числе территории:			
	Жилых зон	- "	-	-
	из них:			
	Многоэтажная застройка	- "	-	-
	4-5 этажная застройка	- "	-	-
	Малоэтажная застройка	- "	-	-
	В том числе:			
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками (Ж-4 Зона индивидуальной жилой застройки) см. примечание 3	- "	0,1786	0,1786
	Рекреационных зон	- "	-	-
	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	- "	-	-
	Производственных зон	- "	-	-
	Иных зон	- "	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	кв. м	- (см. примечание 1)	- (см. примечание 1)
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	га	1,1241	1,1241
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	- "	0,8538	0,8538
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	- "	0,2703	0,2703
	прочие территории общего пользования	- "	-	-
1.4	Коэффициент застройки/норма			

	Ж-4 (Зона индивидуальной жилой застройки)		0,14/0,2	0,14/0,2
1.5	Коэффициент плотности застройки/норма			
*	Ж-4 (Зона индивидуальной жилой застройки)		0,220	0,220
2	Население			
2.1	Численность населения (расчетная, см. прим.2)	чел.	44	44
2.2	Плотность населения	чел./га	20	20
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	2293,4	2293,4
3.2	Средняя этажность застройки	этаж		
	Ж-4 (Зона индивидуальной жилой застройки)		2	2
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	-	2293,4
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	-"-	-	0
	В том числе:			
	частной собственности	-"-	-	0
	государственной и муниципальной собственности	-"-	-	0
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:	-"-	-	0
	по техническому состоянию	-"-	-	0
	по реконструкции	-"-	-	0
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	-"-	-	0
3.6	Новое жилищное строительство – всего	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	В том числе:			
	Малозэтажное	-"-	-	-
	Из них:	-"-	-	-
	малозэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	-"-	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками) см. примечание 3	-"-	-	-
	многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	-"-	-	-
	4 - 5 этажное	-"-	-	-
	многоэтажное	-"-	-	-
4	Объекты социального и культурно-			

	бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	-	-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
4.4	Аптеки/10 тыс. чел.	объектов	-	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в сутки на 1 ребенка	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего В том числе:			
	Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые комплексы, розничные рынки/1000 чел.	кв. м торговой площади	-	-
	предприятие общественного питания/1000 чел.	1 посадочное место	-	-
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	Соответствующие единицы	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел. Из них:		-	-
	Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания (Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий на 15 одновременных посетителей с ограничением по времени работы) / 1000 чел	кв. м общей площади	-	-
	Территория плоскостных спортивных учреждений/1000 чел	тыс. кв. м	-	-
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства/20 тыс. жителей	объект	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	-	-
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	Соответствующие единицы	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0,45	0,45
	В том числе:			
	Магистральные дороги			
	из них:			
	скоростного движения	-	-	-
	регулируемого движения	-	-	-

	Магистральные улицы из них:			
	общегородского значения:	- "	-	-
	• непрерывного движения	- "	-	-
	• регулируемого движения	- "	-	-
	районного значения	- "	-	
	Улицы и проезды местного значения	- "	0,45	0,45
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта В том числе:	км		
	трамвай	- "	-	-
	троллейбус		-	-
	автобус	- "	-	-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	- "	-	-
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м3/сут		
6.2	Водоотведение	- "		
6.3	Электропотребление	кВт·ч/год		
6.4	Расход газа	млн. м3/год		
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год		
6.6	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м3/сут		
6.7	В том числе утилизируемых	- "		
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га		
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующ ие единицы		
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га		
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК		
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га		
8	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта			
8.1	Всего	млн. руб		
8.2	В том числе:			
	жилищное строительство	- "		
	социальная инфраструктура	- "		
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский	- "		

8.3	транспорт		
	инженерное оборудование и благоустройство территории	-"	
	прочие	-"	
	Удельные затраты:		
	на 1 жителя	тыс. руб	
	на 1 м ² общей площади квартир жилых домов нового строительства на 1 га территории	-"	

Примечания:

1. Объекты гаражи и автостоянки для постоянного хранения индивидуального автотранспорта являются вспомогательными видами разрешенного использования.
2. Численность населения определялась исходя из посемейного расселения (одна квартира или дом на семью), коэффициент семейности принят – 3,4.

8. Организация транспортного обслуживания

На проектируемой территории уже сформирована улично-дорожная сеть согласно проекту планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, разработанного ООО «Талион».

Рассматриваемую территорию ограничивают существующие улицы и проезды следующих категорий:

- улица в жилой застройке местного значения ул. Грибоедова;
- улица в жилой застройке местного значения ул. Береговая;
- основной проезд в жилой застройке пер. Ростовский.

В связи со сложившейся застройкой устанавливаемая красная линия корректируется с учетом существующих зданий, строений, сооружений, ограждений и инженерных коммуникаций, в связи с чем поперечные профили ул. Грибоедова, ул. Береговая и пер. Ростовский был сужен. По ул. Грибоедова предусмотрено щебеночное покрытие до момента реконструкции водопровода. На расчетный срок после проведения ремонтных работ на данном участке улицы предусмотреть проектное предложение с асфальтовым покрытием.

Проектом предусматривается:

- реконструкция покрытия проезжих частей с щебеночного покрытия на асфальтовое по ул. Береговая и пер. Ростовский;
- организация пешеходных тротуаров с твердым покрытием со стороны жилой застройки;
- озеленение.

Общественный транспорт

Для обеспечения удобных пассажирских связей между жилым районом и районами города проектом предусмотрен маршрут общественного транспорта, связанный с маршрутами существующей сети общественного транспорта в пешеходной доступности (согласно МНГП пешеходная доступность до остановки общественного транспорта не может превышать 500 м). До ближайшей трамвайной, а также автобусной остановок дальность пешеходного подхода ориентировочно составляет 270 метров.

Для обслуживания района жилой застройки в левобережной части города в поселке принят следующий вид транспорта – трамвай, автобус и маршрутное такси.

Транспортное обслуживание выполнено на основе СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01 - 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Стоянки автомобилей

Потребность в автостоянках для проживающих в границах проектируемого жилого района определена в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска.

На проектируемой территории предусмотрено хранение автотранспорта в индивидуальных гаражах, размещаемых на приусадебных участках (для жилой застройки). Данным проектом не предусматривается обустройство мест для хранения автомобилей на рассматриваемой территории.

Расчет количества машино/мест был взят из местных нормативов градостроительного проектирования г. Магнитогорска 1 машино-место на 1 квартиру (в данном случае на отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком).

9. Инженерное оборудование, сети и системы

Проектом предусмотрены санитарно-защитные и охранные зоны объектов существующих инженерных коммуникаций.

Магистральные инженерные сети расположены в границах территорий общего пользования. Проектом планировки не предусматривается демонтаж и (или) реконструкция инженерной инфраструктуры.

Вдоль основных улиц и проездов (ул. Грибоедова, ул. Береговая, пер. Ростовский), не заложены ранее запроектированные инженерные сети (в соответствии с приложением к документу «О предоставлении исходных данных»).

Водоснабжение:

На проектируемой территории сети водоснабжения проходят по ул. Грибоедова, ул. Береговая, ул. Слободской, ул. Ладыгина, пер.Ростовскому.

Водоотведение:

На проектируемой территории существующие сети водоотведения отсутствуют.

В границах проектирования существующие объекты капитального строительства имеют устройства децентрализованной системы водоотведения (выгребные ямы).

Сети ливневой канализации на территории проектирования отсутствуют.

Теплоснабжение:

На проектируемой территории отсутствуют сети теплоснабжения.

Сети связи:

На проектируемой территории отсутствуют сети связи.

Электроснабжение:

На проектируемой территории сети ВЛ 0,4 кВ проходят вдоль ул. Грибоедова, ул. Береговая, ул. Ладыгина, пер.Ростовского.

Охранные зоны линий электропередач 0,4 кВ составляют 2м в обе стороны. Размеры охранных зон приняты в соответствии с Приложением к «Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160.

Газопровод:

На проектируемой территории действующие сети подземного газопровода проходят вдоль ул.Береговая. В границах проектируемой территории по границам существующих земельных участков по заборах проходят действующие сети наземного газопровода.

Охранная зона сетей газопровода составляет 2 м в обе стороны (в соответствии с пунктом 7 «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 года № 878).

Положение об очередности планируемого развития территории

Реализация проекта по изменению красных линий осуществляется в один этап инвестиционного строительства.



от 11.07.2019 № 8364-17

