



МР-120 от 26.10.21

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.10.2021

№ 11573 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и подготовке проекта межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна

В соответствии с Федеральным законом «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 администрации города от 12.04.2021 № 3808-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и подготовке проекта межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 13.04.2021 №39, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и подготовке проекта межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна от 11.09.2021 №101, с учетом протокола общественных обсуждений от 19.10.2021 и заключения о результатах общественных обсуждений от 19.10.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 19.10.2021 №117, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и подготовке проекта

межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна, шифр: Г-943.05.21, выполненные 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 1:1000 согласно приложению № 3 к настоящему постановлению;

4) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №4 к настоящему постановлению;

5) чертеж межевания территории, этап 1, М 1:1000 согласно приложению № 5 к настоящему постановлению;

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Зайцев А.С.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и подготовке проекта межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна, 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 постановления возложить на заместителя главы города Курсевич М.В.

Глава города



С.Н. Бердников

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ-3 (Васикова Н.В.), ПУ, СВСиМП, ООО «Главпроект», Крылов Н.Н.

ар

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

1. Основание для проектирования

Основания для проектирования: Постановление администрации города от 12.04.2021 № 3808-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и подготовке проекта межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна»

2. Цели и задачи проекта

В соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовлена документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и проект межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Основными задачами документации по подготовке проекта планировки, являются:

- Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Местоположение

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Орджоникидзевскому району.

Площадь территории проектирования в соответствии с постановлением администрации города 12.04.2021 № 3808-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и подготовке проекта межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна составляет 119019м2.

На территории проектирования располагается 7 земельных участков.

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

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

Документация охватывает территорию в южной части города Магнитогорска, в Орджоникидзевском районе, в районе пересечения улиц 50-летия Магнитки и Тевосяна.

Ближайшая остановка общественного транспорта находится на пересечении улиц 50-летия Магнитки и ул.Тевосяна

На территории проектирования отсутствуют зеленые насаждения ценных пород.

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с запада на восток.

Проектируемая территория располагается вне водоохраной зоны. Расстояние от

границ проектирования до ближайшего водного объекта (р. Урал) составляет 330*м. Согласно документу "Водный кодекс Российской Федерации" Статья 65 (Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы) ширина водоохранной зоны реки протяженностью от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Информация о наличии в границах проектирования зон затопления и подтопления в качестве исходных данных не предоставлена, данная информация так же отсутствует в данных из ЕГРН.

Рассматриваемая территория находится в границах приаэродромной территории аэропорта г. Магнитогорска, а именно в подзонах 3,4,5,6. В данных подзонах согласно п2 ст 47 ВЗК РФ устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (ЗООИТ 74:00-6.748);

- В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны (74:00-6.747);

- В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов (74:00-6.749);

- В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (74:00-6.750); Таким образом, на основании вышеизложенного, ограничения на строительство объектов предпринимательской деятельности, авторемонтных сервисных мастерских, автомоечных комплексов, предусмотренных проектом в данных зонах отсутствуют.

4. Территориальное зонирование

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон: Ц-3 Зона обслуживания, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах, Ц-4 Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций

Проект планировки территории не противоречит существующему градостроительному зонированию. Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорск

5. Параметры застройки

Архитектурно-планировочное решение территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование осваиваемого участка.

Согласно топографической съемке на территории проектирования присутствуют объекты торгового назначения, АЗС, а также линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур. Проектом предусматривается размещение объектов торгового назначения (магазины), объекты транспортного обслуживания (автомоечный комплекс и станция технического обслуживания автомобилей). Параметры проектируемых объектов смотри таблицу 6.1. Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования.

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества

Таблица 5.1. Объемно-планировочные показатели проектируемой территории

Наименование	Площадь	% соотношение
Площадь проектирования	119019 кв. м	100,0

Площадь застройки	24464,9 кв. м	20,56
Площадь покрытий (улицы, проезды, площади, пешеходный тротуар)	45629,9 кв. м	38,34
Площадь свободная от застройки В том числе: - площадь озелененной территории	48924,2 кв.м	41,1

6. Расчет учреждений обслуживания

Расчет учреждений обслуживания населения не предусмотрен, поскольку в границах проектирования отсутствует жилая застройка. Проектирование ведется в территориальной зоне Ц-3 и Ц-4.

Таблица 6.1 Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования

№ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Этажность	площадь застройки, м2		Площадь общая, м2		Существующая(С)/Проектная(П)/Ранее проектируемая(Р)
							минимальная	максимальная	минимальная	максимальная	
:51	размещение многофункционального торгового центра	Магазины	4.4	1	Магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов	1	12211,7		12211,7		С
:122	торговый комплекс	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	2	Торговые комплексы	1	7827		7827		Р
				:149	Торговые комплексы	1	203,5		203,5		С
:66*	размещение автозаправочной станции с автомоечным комплексом	Магазины	4.4	3	Магазины, аптеки	1					П
:66*	размещение автозаправочной станции с автомоечным комплексом	Автомобильные мойки**	4.9.1.3	4	Автомоечный комплекс (до 2 постов)	1	563	1576,4	563	1576,4	П.
							198,9	556,9	198,9	556,9	
:66*	размещение автозаправочной станции с автомоечным комплексом	Ремонт автомобилей**	4.9.1.4	5	Автомонтажные сервисные мастерские	1					П
							198,9	556,9	198,9	556,9	

:68	Для размещения объектов торговли	Магазины,	4.4	:129	Магазины, аптеки	1	1 451,9	1 451,9	*С
			8.3	:107	Обеспечение внутреннего правопорядка	1	8,6	8,6	С
:74	Для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	:87	Автозаправочные станции	1	72	72	С
:78 (1,2)	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: канализации	3.1	-	Коммунальное обслуживание	-	-	-	С

Примечание:

1. Номера участков и ОКС см. Лист 1 «Чертеж планировки территории».
2. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.
3. Объекты со знаком "***" расположены в условно разрешенных видах использования. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства предусмотрен статьей 39 Градостроительного Кодекса РФ, а также статьей 7 Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска.

4. "***Смотри проект межевания территории Г-943.05.21-ПМТ

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	кв.м	119019	119019
	В том числе территории:			
1.1.1	Жилых зон из них:	-	-	-
	Многэтажная застройка	-	-	-
	4-5 этажная застройка	-	-	-
	Малоэтажная застройка	-	-	-
	В том числе:			
	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками (Ж-4 Зона индивидуальной жилой застройки) см. примечание 3	-	-	-
	Блокированная жилая застройка	-	-	-
1.1.2	Рекреационных зон	-	-	-

1.1.3	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	-	-
1.1.4	Производственных зон	кв.м	-	-
1.1.5	Иных зон	-"	-	-
	Деловой и производственной активности		23776,9	23776,9
	Торговые, торгово-развлекательные		95242,1	95242,1
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	кв.м	-	-
	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта		5085,6	9492
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	кв.м	14139,3-	14139,3-
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"	11155,5	11155,5
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	-"	2983,8	2983,8
	прочие территории общего пользования	-"	-	-
1.4	Коэффициент плотности застройки/норма			
	Ц-3(зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах)		0,13/3	0,45/3
	Ц-4(зона развития торговых, торгово-развлекательных функций)		0,14/3	0,15/3
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв.м. общей площади квартир	-	-
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	-	-
	Существующий сохраняемый жилищный фонд		-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	-"	-	0
	В том числе:			
	частной собственности	-"	-	-
	государственной и муниципальной собственности	-"	-	0
	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
	Новое жилищное строительство – всего	тыс.кв.м. общей площади квартир	-	-
	В том числе:			
	Малозэтажное	-"	-	-
	Из них:	-"	-	-
	малозэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	-"	-	-
	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	-"	-	-
	многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	-"	-	-
	4 - 5 этажное	-"	-	-
	многоэтажное	-"	-	-
	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	11000-	13200-
	предприятие общественного питания/1000 чел.	1 посадочное-место	-	-
	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	Соответствующ-ие 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	-	-
	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	Соответствующ-ие единицы	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	717,6	717,6
	В том числе:			
	Магистральные дороги из них:			
	скоростного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	Магистральные улицы из них:			
	общегородского значения:	-"-	-	-
	• непрерывного движения	м	-	-
	• регулируемого движения	-"-	481,6	481,6
	районного значения	-"-	236	236
	Улицы и проезды местного значения	м	-	-
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,7	0,7
	В том числе:			

	трамвай	"-	-	-
	троллейбус		-	-
	автобус	"-	0,7	0,7
	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	"-	344	573
	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м3/сут	6	46
6.2	Водоотведение	"-	6	46
6.3	Электропотребление	кВт·ч/год	520	585
6.4	Расход газа	м3/час	32	39
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	-	-
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	28	39,6
6.7	В том числе утилизируемых	"-		
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке			
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующ ие единицы		
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв.м	48560,7	48560,7
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК		
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды			
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 транспорт	"-		
	инженерное оборудование и благоустройство территории	"-		
	прочие	"-		
	Удельные затраты:			
	на 1 жителя	тыс. руб		
	2	"-		
	на 1 м общей площади квартир жилых домов нового строительства	"-		
	на 1 га территории	"-		

Примечания:

1. Границы проектирования взяты согласно приложению, к постановлению администрации города 12.04.2021 № 3808-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и подготовке проекта межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна

2. Таблица основных технико-экономические показатели проекта планировки принята в соответствии с приложением 8 СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации». В скобках указано наименование согласно Правилам землепользования и застройки, г. Магнитогорска.

8. Организация транспортного обслуживания

В проекте предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Ширина улиц в красных линиях:

Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения ул. 50-летия Магнитки –реконструируемая (проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах улиц 50-летия Магнитки, шоссе Западное и ул. Зеленый лог (с целью размещения линейного объекта), утвержденный постановлением от 28.05.2020 №5596-П):

- Ширина полосы движения – 3,75 м;
- Число полос движения – 4(с разделительной полосой);
- Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Магистральная улица районного значения регулируемого движения ул. Тевосяна — существующая

- Ширина полосы движения – 3,75 м;
- Число полос движения – 4;
- Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

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.

Для обслуживания района проектирования принят следующий вид транспорта - автобус и маршрутное такси.

Ближайшая остановка общественного транспорта находится на пересечении улиц ул.50-летия Магнитки и ул.Тевосяна.

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

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, для торговых объектов с площадью торговых залов до 25000кв.м предусматриваются места для хранения автомобилей из расчета 3-4 машино-мест на 100 кв.м торговой площади.

Проектом предусматривается 18 машино-мест в том числе 2 для Маломобильных групп населения (далее МГН) для проектируемого магазина на образуемом участке ЗУ1 (см. проект межевания территории Г-943.05.21-ПМТ). Предусматривается 3 машино-мест в том числе 1 для МГН для проектируемой станции технического обслуживания автомобилей на образуемом участке ЗУ4(см. проект межевания территории Г-943.05.21-ПМТ). Для проектируемого автомоечного комплекса машино-места не предусматриваются.

Для существующих и проектируемых объектов торговли предусмотрены машино-места в соответствии с существующей ситуацией и ранее утвержденной документацией «Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Тевосяна, Зеленый лог, шоссе Западное, ул. 50-летия Магнитки, Орджоникидзевский район, утверждённый постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П», утвержденная постановлением №13377-П от 01.11.2016

9. Инженерное оборудование, сети и системы

В границах территории проектирования находятся существующие, ранее проектируемые и проектируемые инженерные коммуникации.

Ранее проектируемые объекта капитального строительства подключены к сетям

инженерной инфраструктуры в соответствии с «Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Тевосяна, Зеленый лог, шоссе Западное, ул. 50-летия Магнитки, Орджоникидзевский район, утверждённый постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П», утвержденная постановлением №13377-П от 01.11.2016

Сети водоснабжения и канализации.

Водоснабжение

На проектируемой территории располагаются действующие сети водопровода и ранее проектируемые сети водоснабжения («Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Тевосяна, Зеленый лог, шоссе Западное, ул. 50-летия Магнитки, Орджоникидзевский район, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П», утвержденная постановлением №13377-П от 01.11.2016). Общая протяженность существующих сетей водопровода в границах проектирования – 1682,4 м. Охранная зона от сети водопровода составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Существующие объекты частично подключены к сети водоснабжения. Проектом предусматривается подключение проектируемых объектов к сети водоснабжения согласно техническим условиям №ТУ134-21-143.23 от 31.05.2021. Подключение к системе водоснабжения проектируемых объектов возможно к сети хоз.питьевого водопровода диаметром 300 мм, проходящей по ул. Тевосяна.

Водоотведение

На проектируемой территории располагаются действующие сети бытовой иливневой канализации. На проектируемой территории располагаются ранее проектируемые сети водоотведения («Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Тевосяна, Зеленый лог, шоссе Западное, ул. 50-летия Магнитки, Орджоникидзевский район, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П», утвержденная постановлением №13377-П от 01.11.2016). Общая протяженность существующих сетей водопровода в границах проектирования – 2459 м. Охранная зона от сети канализации составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Существующие объекты частично подключены к сети канализации. Согласно техническим условиям №ТУ134-21-143.23 от 31.05.2021, в связи с отсутствием в данном районе сетей центральной бытовой канализации, для канализирования объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0310001:66 предполагается использовать герметизированные выгребы.

Газоснабжение

Направления использования газа: отопительные нужды, горячее водоснабжение.

На проектируемой территории располагаются действующие сети газопровода. Общая протяженность существующих сетей газопровода в границах проектирования – 278 м. Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода и ГРП приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Согласно техническим условиям №648, выданным МУП «МГС» возможная точка подключения проектируемых объектов к существующему подземному газопроводу высокого давления, диаметром 219 мм находится в районе жилого дома №25 по ул.Тевосяна. Проектом предусматривается размещение ПРГ

Согласно техническим условиям №1549 от 11.06.2021, выданными ООО «Магнитогорскгазстрой», подключение проектируемых объектов на участке с кадастровым номером 74:33:0310001:66 возможно двумя способами: 1) к существующему подземному газопроводу высокого давления, диаметром 219 мм по ул. Тевосяна, 2) к

существующему подземному газопроводу высокого давления к ТЦ «Метро» при условии согласования с владельцем газопровода.

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети ВЛ по 0,4кВ, 10кВ, КЛ по 0,4 кВ и 10кВ. Охранная зона от ВЛ 10 кВ составляет 10 м в обе стороны от крайних проводов. Охранные зоны от ВЛ 0,4 кВ – 2 м в обе стороны от крайних проводов. Охранная зона от подземной кабельной линии 0,4кВ и 10кВ составляет 1 м в обе стороны. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Охранная зона от подземной кабельной линии 0,4кВ и 10кВ составляет 1 м в обе стороны.

В соответствии с Правилами "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" охранная зона от ТП составляет 10 м.

Все существующие объекты подключены к сети электроснабжения. Проектом предусмотрено подключение проектируемых объектов к сети электроснабжения в соответствии с ТУ№03/3240 от 31.05.2021, от КВЛИ-0,4 кВ, идущей по ул. 50-летия Магнитки от А-3 РУ-0,4кВ ТП ш. Западное. Подключение существующих объектов на участке с кадастровым номером 74:33:310001:122 осуществляется в соответствии с договором о техническом присоединении №ТП-269 от 14.12.2017 путем строительства ВЛИ-0,4 кВ от руб.№3 РУ 0,4кВ ТП ш.Западное №1. Подключение ранее проектируемого объекта (№2 на чертеже) осуществляется согласно ТУ АО "Горэлектросеть" №03/5629 от 14.09.2021. Проектом предусматривается строительство ТП 10/0,4кВ, строительство КЛ-10кВ от резервной ячейки 10кВ ПС «Захаровская» до проектируемой ТП и строительство КЛ 10кВ от РУ-10кВ ТП 10/0,4кВ на участке с кадастровым номером 74:33:0310001:68 о проектируемой ТП. Подключение существующего объекта с кадастровым номером 74:33:0310001:129 указано в соответствии с проектом АО «Горэлектросеть» ГЭС-1668-ЭП.

Теплоснабжение

На территории проектирования располагаются действующий тепловые сети. Размещение новых тепловых сетей и подключение к ним проектом не предусматривается.

Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

Расстояние от конструкций существующей теплотрассы до резервуаров АЗС соответствует СП 124.13330.2012 Тепловые сети

Сети связи

На территории проектирования не располагаются сети связи. Размещение новых сетей проектом не предусматривается. Подключение существующих проектируемых объектов к сетям связи не предусматривается (см. Лист 5 «Схема размещения инженерных сетей и сооружений»).

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и проект межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна разработана ООО «Главпроект». Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №9895 от 19.08.2013г.

Основания для проектирования: Постановление администрации города 12.04.2021 № 3808-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и подготовке проекта межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна

Заказчик проекта – Крылов Николай Николаевич

Площадь территории в границах проектирования – 119019м².

Границы территории приняты согласно чертежу – приложению к постановлению администрации города Магнитогорска №10535-П от 12.04.2021 г.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры в соответствии с 42 ст. ГРК РФ п.1 Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Очередность планируемого развития территории – 1 этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение работ для сохраняемой застройки: строительство проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимого для функционирования территории и с целью доведения до нормируемого уровня.

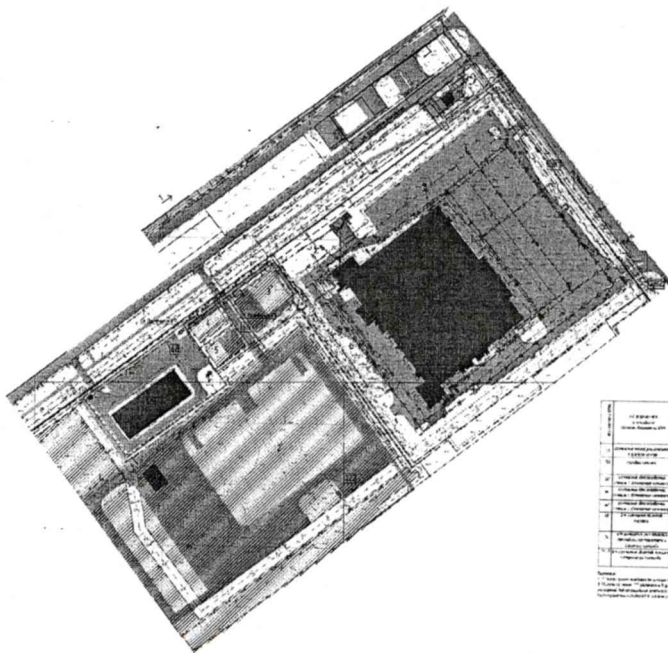
2. Выполнение работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей.

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

К постановлению администрации
от 12.05.2017 №

Отдел
делопроизводства

Администрация города Магистраль ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

[illegible][illegible][illegible]

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и подготовка проекта межевания в границах улиц 50-летия Магнитки и Тевосяна разработана на основании следующих документов и материалов:

– Постановление администрации города 12.04.2021 № 3808-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 16.08.2012 №10535-П, и подготовке проекта межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна

– Кадастровые выписки о земельных участках КУВИ-002/2021-49243146 от 29.04.2021г., предоставленная филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральной кадастровой палатой Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Границы земельных участков установлены на основании следующих документов:

1. Градостроительным кодексом РФ;
2. Земельным кодексом Российской Федерации;
3. Строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
4. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
5. Постановление правительства РФ от 20 ноября 2000г № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
6. Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства;
7. Законом Челябинской области № 47-ЗО от 24.08.2006г. «О документации по планировке территории в Челябинской области»;
8. Генеральным планом г. Магнитогорска;
9. Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;
10. Местными нормативами градостроительного проектирования г. Магнитогорска;

ГЛАВА 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Основные цели и задачи

Проект межевания территории выполнен в соответствии с заданием на разработку градостроительной документации. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектом предусматривается:

1. Образование земельных участков ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3 и 74:33:0310001:66 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0310001:66 с сохранением в измененных границах
2. Изменения видов разрешенного использования образованным земельным

участкам.

2.2. Обоснование принятых решений

В границах проектирования расположено 7 земельных участков, согласно кадастровым выпискам о земельных участках КУВИ-002/2021-49243146 от 29.04.2021г

Этапы межевания территории:

1 этап – Образование земельного участка ЗУ1 площадью 2252 м², ЗУ2 площадью 795,6 м², ЗУ3 площадью 795,6 м², 74:33:0310001:66 площадью 374 м²

2 этап – изменение вида разрешенного использования образованных земельных участков (в соответствии с таблицей 2.2.1. Ведомость образуемых земельных участков)

Таблица 2.2.1. Ведомость образуемых земельных участков

№ на плане	Способ образования земельных участков	Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков (1 этап)	Вид разрешенного использования образуемых и изменяемого земельных участков (2 этап)	Площадь, м ²
ЗУ1	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0310001:66 с сохранением в измененных границах	размещение автозаправочной станции с комплексом	Магазины (код по классификатору 4.4)	2252
ЗУ2			Ремонт автомобилей (код по классификатору 4.9.1.4) *	795,6
ЗУ3			Автомобильные мойки (код по классификатору 4.9.1.3) *	795,6
:66			Земельные участки общего пользования (код по классификатору 12.0)	374

– Границы и номера образуемых земельных участков приведены на Листах 1-2 "Чертеж межевания территории". Координаты образуемых земельных участков см. Лист 1 «Таблицы координат поворотных точек образуемых земельных участков и сервитутов»
Материалов по обоснованию проекта межевания территории

– Объекты со знаком "*" расположены в условно разрешенных видах использования. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства предусмотрен статьей 39 градостроительного Кодекса РФ, а также статьей 7 Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска

Проектом предусматривается установление границ зон действий сервитута в целях обслуживания и ремонта сетей магистральной теплотрассы в границах проектирования.

Таблица 2.2.2. Ведомость площадей сервитутов

№ участка на плане, на котором расположен сервитут	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	Площадь, м ²
74:33:0310001:72	В целях обслуживания и ремонта сетей магистральной теплотрассы	13,06

Таблица 2.2.3 Поворотные точки образуемых земельных участков и процент застройки территории

№ земельного участка на плане	Вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков	Поворотные точки границ образуемых земельных участков	Максимальная площадь застройки здания, м ²	Площадь земельных участков, м ²	Способ образования земельных участков	Процент застройки в границах земельного участка	
						факт	норма
ЗУ1	Магазины (код по классификатору 4.4)	1-14	1576,4	2252	Путем раздела земельного участка с кадастровым	-	70
ЗУ2	Ремонт автомобилей	9-13	556,9	795,6		-	70

	(код по классификатору 4.9.1.4)				номером 74:33:0310001:66 с сохранением в измененных границах		
3УЗ	Автомобильные мойки (код по классификатору 4.9.1.3)	12-15	556,9	795,6		-	70
66	Земельные участки общего пользования (код по классификатору 12.0)	6,7,14,9	-	374		-	-

Примечания:

1. Образуемые земельные участки имеют категорию земель: земли населенных пунктов;

2. Координаты образуемых земельных участков см. Материалы по обоснованию проекта межевания.

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В проекте указаны санитарно-защитные зоны, охранные зон и регламентируемые расстояния:

- -существующие ТП – 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»);

- ТКО – радиус 20м (СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий");

- для воздушных линий электропередачи (ВЛ) указаны охранные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов: 2 м - для ВЛ-0,4кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы); 10 м – для ВЛ-10кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы); 25м- для

- ВЛ-110кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы) согласно СанПиН 2971-84 Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты;

- для тепловых сетей – 3 м в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей (согласно Приказу от 17 августа 1992 г. N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»);

- расстояние от сетей водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5 м.

- расстояние от сетей канализации до фундаментов зданий и сооружений - 3 м.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений приняты по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», таблица 12.5.

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении приняты в соответствии по СП 42.13330.2016, таблица 12.6.

2.4 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

S = 119019м ²		
№	x	y
1	405059,37	1360824,22

2	405354,56	1361205,07
3	405165,76	1361346,71
4	405138,60	1361309,50
5	405125,78	1361318,82
6	404863,34	1360977,44

