



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.12.2021

№ 13665 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки «Зеленая долина» и западной границы СНТ «Дружба» в г. Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П

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 13.04.2020 №4079-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки «Зеленая долина» и западной границы СНТ «Дружба» в г. Магнитогорске, утвержденного постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П» (в редакции от 17.04.2020 №4305-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 16.04.2020 №40, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки «Зеленая долина» и западной границы СНТ «Дружба» в г. Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П от 07.10.2021 №112, с учетом протокола общественных обсуждений от 13.11.2021 и заключения о результатах общественных обсуждений от 13.11.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 13.11.2021 №127, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки «Зеленая долина» и западной границы СНТ

«Дружба» в г. Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П, шифр: АП-006.10.2020, выполненный ООО «Меридиан», в составе:

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

2) Положения 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. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Зайцев А.С.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки «Зеленая долина» и западной границы СНТ «Дружба» в г. Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П, 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 Курсевич М.В.

Глава города



С.Н. Бердников

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

1. Характеристики планируемого развития территории.

В границах проектируемой территории проектом изменяется вид разрешенного использования здания с кадастровым номером 74:33:0204001:4379 «нежилое здание автосервис» и земельного участка 74:33:0204001:45 «ремонт автомобилей» на «магазин», отнесенный градостроительным регламентом к основному виду разрешенного использования. Здание ремонта автомобилей переустраивается в магазин (параметры объекта не изменяются). В том числе для функционирования магазина предусматривается увеличение парковочных мест, которые планируется разместить на смежном к магазину земельном участке.

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

1. Жилые зоны:

- зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4);
- зона коллективных садоводств (Ж-5).

2. Зоны производственного использования:

- зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов (ПК-4);
- зона производственно-коммунальных объектов III класс (ПК-3).

3. Зоны рекреационного назначения:

- Зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1).

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

Планируемые к размещению объекты и переустраиваемое здание располагаются на проектируемой территории в соответствии с действующими ПЗиЗ в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV - V классов, с кодовым обозначением территориальной зоны ПК-4.

Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 процентов.

Коэффициент плотности застройки - 2,4

Озеленение территории - не менее 15 процентов от площади земельного участка.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 15 процентов от площади земельного участка.

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Ранее установленный профиль в красных линиях сохраняется. Часть территории где красные линии не были установлены, по аналогии с ранее установленными, продлеваются вдоль шоссе Западное с сохранением прежнего профиля шоссе.

При проектировании транспортной схемы, в границах красных линий, был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе, структура и параметры остались прежними.

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.

Южная и восточная часть территории располагается в зоне с особыми условиями использования территории - охранная зона инженерных коммуникаций - зона охраны искусственных объектов - Охранная зона высоковольтной линии 110 кВ от п/ст 60-п/ст 98-

п/ст 49 до п/ст 99, с реестровым номером: 74:33-6.211.

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;

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, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 – для ВЛ напряжением 10 кВ;

20 – для ВЛ напряжением 110 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 киловольта 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.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

Кадастровый номер на плане	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка ¹	Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Код по классификатору ¹	Этаж	количество	Площадь, кв.м. ⁵	
						Площадь застройки, м ²	Площадь застройки общей, м ²
Проектное предложение							

Жилые здания							
74:33:0204001:45	Магазины	Магазины	4.4	1	1	971,2 ²	971,2 ²
74:33:0204001:4762	Автостоянки на отдельном земельном участке	Улично-дорожная сеть	12.0.1	-	-	-	-

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.

2.2. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Согласно топографической съемке и сведениям единого государственного реестра недвижимости, по всей проектируемой территории распределены следующие инженерные сооружения и коммуникации: пожарно-питьевой водопровод и канализация хозяйственно-бытовая, газопровод подземный низкого давления, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 10 кВ, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, воздушная линия электропередачи напряжением 10 кВ, воздушная линия электропередачи напряжением 110 кВ, подземная линия связи и подземная линия связи недействующая. А также ранее утвержденными проектами планировки территории, в границах проектирования, запроектированы инженерные сети.

В связи с прохождением в ранее утвержденном проекте планировки территории проектируемых сетей по предоставленному земельному участку с кадастровым номером 74:33:0204001:45, на территории которой располагаются въезды выезды, разгрузка, контейнеры ТКО и выгреб магазина, в проекте проектируемые инженерные сети водопровода и канализации размещаются на территории общего пользования в пределах поперечного профиля шоссе Западное, вне участка магазина.

А также в связи с отсутствием в проекте планировки территории шифр №С-1516.04-18-ПП и разрабатываемом проекте планировке территории, на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0204001:3794 планируемых к размещению объектов, подводящие сети, предусмотренные ранее утвержденным проектом планировки территории, не отображаются.

Таким образом на основании выше изложенного утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации. Существующие сети водопроводов и канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются.

Проектом предусматривается развитие инженерной инфраструктуры, которое включает размещение новых инженерных сетей и сооружений, организацию зон с особыми условиями использования территории этих объектов.

Выбор проектных инженерных решений производился в соответствии с ранее разработанной проектной документации по планировке территории и техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию местных инженерных сетей.

Сети, попадающие под размещение транспортной инфраструктуры вдоль проектируемых улиц, предполагаются к переносу.

2.2.1 Водоснабжение и водоотведение

При проектировании сетей пожарно-питьевого водопровода был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации. Существующие сети водопроводов и канализаций проходящие в границах

проектирования не корректируются.

2.2.2 Ливневая канализация

В границах проектируемой территории ливневая канализация отсутствует. Ранее утвержденными проектами планировки территории. размещение ливневая канализация не предусматривается.

2.2.3 Теплогазоснабжение

В границах проектирования проектируемые объекты, нуждающиеся в отоплении газом, отсутствуют.

Планируемый газопровод отражен в соответствии с ранее утверждённым проектом планировки территории, проходит через территорию транзитом.

2.2.4 Электроснабжение

В рамках проекта планировки территории осуществляется перенос воздушной линии электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, воздушной линии электропередачи напряжением 10 кВ, подземной кабельная линия электропередачи напряжением 10 кВ. Так как транспортная развязка шоссе Западное и ул. Гагарина, определенная Генеральным планом города Магнитогорска, частично входит в границы проектирования, а так же в связи с большой протяженностью сетей выходящих за границы проектирования значительной частью, а также отсутствием земельных участков под данными объектами (в соответствии с Земельным кодексом РФ образование земельных участков осуществляется исключительно на основании проекта межевания территории), перенос сетей будет прорабатываться отдельной документацией по планировке территории.

Планируемые сети электроснабжения отражены в соответствии с ранее утверждённым проектом планировки территории.

2.2.5 Сети связи

По планируемой территории проходят кабельные сети связи, действующие и недействующие. В случае перспективного развития возможно подключение сетей связи к опорам наружного освещения.

Проектом не предусмотрено проектирование новых и изменение существующих инженерных сетей.

2.3 Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территорий предусматривает проведение мероприятий с целью создания благоприятных условий для строительства и благоустройства новых производственно-коммунальных объектов.

2.4 Санитарная очистка

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

Правообладателям земельных участков предлагается заключить договор на вывоз и размещение бытовых отходов и мусора, а также ассенизаторские услуги со специализированной компанией, выбранной ими самостоятельно.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
Планируется проектирование объектов капитального строительства в одну очередь
инвестиционного развития.



