



Архитектурно-проектное бюро

ГЛАВПРОЕКТ

ООО "Главпроект", 455001 г.Магнитогорск, пр.К.Маркса, 13, тел.(3519) 43-01-34 e-mail: apb-glav@yandex.ru

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №9895 от 19.08.2013г.

Шифр проекта: Г-1202.06.23-ППТ

**Проект планировки и проект межевания территории города
Магнитогорска, в районе пересечения улиц Комсомольская,
Энергетиков**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

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

Главный инженер проекта

Заказчик



Ибрагимова А.А.

Арзамасцев В.П.

Магнитогорск, 2024 г.

Содержание

1. Основание для проектирования	3
2. Цели и задачи проекта	3
3. Местоположение и особенности проектируемой территории	3
4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки	5
5. Организация транспортного обслуживания.....	6
6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	7
7. Инженерное оборудование, сети и системы	9
8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования.....	11

1. Основание для проектирования

Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска, в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков разработан на основании следующих документов и материалов:

1. Постановление администрации города Магнитогорска «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков» № 8038-П от 07.08.2024г.

2. Задание на разработку градостроительной документации, утвержденное администрацией города Магнитогорска.

Заказчик проекта – Арзамасцев Валентин Петрович

2. Цели и задачи проекта

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

Основные цели проекта планировки территории:

- Выделение элементов планировочной структуры
- Установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Основные задачи проекта планировки территории:

- Размещение объектов капитального строительства: магазинов (ОКС №3 и №6), складских объектов (ОКС №1, №2, №4, №5, №7, №8).
- Приведение территории в соответствие с градостроительным регламентом
- Определение плотности и параметров застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)
- Определение характеристик объектов капитального строительства
- Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой
- Определение этапов проектирования и строительства ОКС
- Изменение и установление красных линий

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Правобережному и Ленинскому районам, согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции МГСД от 26.03.2024 №39), находится в территориальных зонах Ц-2, Ц-4.

Площадь территории в границах проектирования – 62371 м².

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 1 земельный участок, стоящий на государственном кадастровом учете – 74:33:0204001:4773. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:0204001, 74:33:0205001.

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)»).

Территория проектирования расположена в зонах Ц-2 и Ц-4.

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

- с севера – магистральной улицей регулируемого движения общегородского значения — ул. Комсомольская;
- с северо-запада – улицей местного значения – ул. Комсомольская
- с юго-запада – улицей местного значения – Улица 1
- с востока – магистральной дорогой регулируемого движения (второстепенной) – ул. Энергетиков

Улица Комсомольская классифицируется как магистральная улица регулируемого движения общегородского значения, проходит с востока на запад, а также как улица местного значения и проходит с северо-востока на юго-запад, пересекается в границах проектирования с ул. Энергетиков и Улицей 1.

Улица Энергетиков классифицируется как магистральная дорога регулируемого движения (второстепенная), проходит с севера на юг и пересекается в границах проектирования с ул. Комсомольская

Улица 1 классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-запада на юго-восток и пересекается в границах проектирования с ул. Комсомольская.

Рельеф территории имеет уклон с юга на север.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Комсомольская.

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:

Таблица 3.1

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
Ц-4	Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций

4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

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

В рамках подготовки проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска, в районе пересечения улиц Комсомольская, Энергетиков проектное предложение заключается в изменении и установлении красных линий и линий регулирования застройки в границах проектирования с учетом существующей застройки.

Красные линии и линии регулирования застройки изменяются в районе пересечения Улицы 1 и ул. Комсомольская, устанавливаются вдоль Улицы 1, ул. Энергетиков, ул. Комсомольская.

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3м вдоль Улицы 1 и ул. Комсомольская (на участке, классифицирующимся как улица местного значения) и не менее 6м вдоль ул. Энергетиков и ул. Комсомольская (на участке магистральной улицы регулируемого движения общегородского значения). В связи с расположением опор ВЛ-10кВ вдоль Улицы 1, отступ от красной линий увеличен до 10 м.

В соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска для территориальных зон Ц-2 и Ц-4 минимальные отступы от границ земельного участка могут быть сокращены до 0 м по наружной грани земельного участка (при отсутствии документации по планировке территории, при отсутствии в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки, при получении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступа до 0 м), в связи с этим вдоль части ул. Комсомольская отступ линий регулирования застройки от красных линий может быть сокращен до 0м.

5. 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.

Таблица 5.1 - Классификация улиц и проездов

№	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Энергетиков	Магистральная дорога регулируемого движения (второстепенная)	73,0-92,0
2	Ул. Комсомольская	Магистральная улица регулируемого движения общегородского значения	44,0
3	Ул. Комсомольская	Улицы местного значения	29,7-60,0
4	Улица 1	Улицы местного значения	49,0

Улицы общегородского значения регулируемого движения:

Ширина полосы движения – 3,5 м;

Число полос движения – 4;

Ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон;

Улицы местного значения:

Ширина полосы движения – 3,0 – 3,75 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Комсомольская.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к проектируемым объектам на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов.

Стоянки автомобилей

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска (п. 39 таблица 14, п/п 11, 15) для специализированных магазинов предусмотрено 1 машиноместо на 70 кв.м общей площади, для складов – 1 машиноместо на 8 человек, работающих в двух смежных сменах.

В проекте отражен вариант размещения объектов капитального строительства с застройкой в границах образуемых участков равной 45%. Это оптимальный процент застройки из расчета размещения нормативного количества парковочных мест и минимального процента озеленения на

участках. При размещении капитальной застройки площадью более 45% размещение нормативного количества парковок и озеленения не представляется возможным.

На образуемом земельном участке ЗУ1 предусматривается размещение склада – ОКС 1 и магазина – ОКС 2. В проекте показан вариант размещения магазина общей площадью 1250 кв.м, минимальное количество парковочных мест составит 18 м/м ($1250/70=17,9$). Для склада, при количестве сотрудников 20 человек, необходимое количество машиномест составит 3 м/м ($20*8=2,5$). Всего на участке данным вариантом предусматривается 21 парковочное место, 2 из которых предусмотрены для маломобильных групп населения.

На образуемом земельном участке ЗУ2 предусматривается размещение магазина – ОКС 3 и складов – ОКС 4, ОКС 5. В проекте показан вариант размещения магазина общей площадью 1485 кв.м, минимальное количество парковочных мест составит 22 м/м ($1485/70=21,2$). Для ОКС 4 и ОКС 5, при количестве сотрудников, работающих в складах по 30 человек в каждом, необходимое количество машиномест составит 8 м/м ($30*2/8=7,5$). Всего на участке данным вариантом предусматривается 47 парковочных мест, 6 из которых предусмотрены для маломобильных групп населения.

На образуемом земельном участке ЗУ3 предусматривается размещение магазина – ОКС 6 и складов – ОКС 7, ОКС 8. В проекте показан вариант размещения магазина общей площадью 1100 кв.м, минимальное количество парковочных мест составит 16 м/м ($1100/70=15,7$). Для ОКС 7 и ОКС 8, при количестве сотрудников, работающих в складах по 30 человек в каждом, необходимое количество машиномест составит 8 м/м ($30*2/8=7,5$). Всего на участке данным вариантом предусматривается 34 парковочных места, 5 из которых предусмотрены для маломобильных групп населения.

На существующем земельном участке с кадастровым номером 74:33:0204001:4773 предложен вариант размещения 3 парковочных мест, 1 из которых предусмотрено для маломобильных групп населения.

Пешеходные переходы

Пешеходные переходы должны быть оборудованы дорожными знаками, разметкой. Между линиями разметки 1.14.1 и 1.14.2 допускается окрашивать покрытие проезжей части краской для дорожной разметки желтого цвета или устраивать желтое покрытие противоскольжения.

6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

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

Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорска.

Таблица 6.1. Существующие и проектируемые объекты и их основные технико-экономические показатели

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям 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)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки кв.м			% проектируемой застройки от площади участка (+/- 5%)			Сущ.(С), проект.(П)
								Фактическая	Минимальная	Максимальная	При мин. застройке в 40%	При макс. застройке в 60%	При оптимальной застройке, отраженной в проекте	
74:33:0204001:4773 [5]	Склады	Склады	6.9	:4796	Камеры хранения, другие помещения для складирования товаров, холодильные камеры	3329	1	93,7	93,7	2830	-	-	-	С
ЗУ1 [4]	-	Склады	6.9	1	Камеры хранения, другие помещения для складирования товаров, холодильные камеры	4538	1-3	-	1815	2723	15,0	23,8	17,2	П
				2							25,0	36,2	27,5	П
ЗУ2 [4]	-	Магазины [3]	4.4	3	Магазины, филиалы торговых домов	9185	1-3	-	3674	5511	16,0	22,1	16,2	П [3]
		Склады	6.9	4	Камеры хранения, другие помещения для складирования товаров, холодильные камеры						12,0	19,4	14,2	П
				5							12,0	18,5	14,7	П
ЗУ3 [4]	-	Магазины [3]	4.4	6	Магазины, филиалы торговых домов	7260	1-3	-	2904	4356	14,0	20,6	15,2	П [3]
		Склады	6.9	7	Камеры хранения, другие помещения для складирования товаров, холодильные камеры						14,0	20,6	15,2	П
				8							12,0	18,8	14,7	П

Примечания:

1. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.
2. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:0204001, 74:33:0205001.
3. Данные объекты 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. Согласно заданию на разработку документации процент застройки проектируемых ОКС в границах участков составляет 40%-60%.
5. В случае реконструкции ОКС на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0204001:4773 максимальный процент застройки принять в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска. Параметры застройки и озеленения для земельных участков:
6. Для объектов, расположенных в территориальных зонах Ц-2 и Ц-4: озеленение территории не менее 15%, коэффициент плотности застройки: 3,0, максимальный процент застройки 85%.

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, кв.м	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	62371	100
2	Площадь застройки [1]	12683,7	20,3
3	Площадь покрытий	22960	36,8
4	Площадь озеленения	26727,3	42,9
5	Коэффициент застройки	0,2	-
6	Коэффициент плотности застройки [2]	0,4	-

Примечания:

1. Расчет ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображёнными в таблице 2.3.1. Площадь застройки участка с кадастровым номером 74:33:0204001:4773 принимается фактическая.
2. Расчет ведется по усредненным показателям в 2 этажа при максимальной застройке территории (при размещении капитальной застройки максимально возможной площади в три этажа размещение нормативного количества парковочных мест и озеленения не представляется возможным).

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

7. Инженерное оборудование, сети и системы

Проект планировки территории разработан с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий.

Сети водоснабжения и водоотведения

Водопровод

На территории проектирования и за ее границами расположены действующие сети водоснабжения.

Проектом предусматривается подключение проектируемых объектов капитального строительства №1 - №8 к сети водоснабжения, расположенной вдоль ул. Комсомольская в соответствии с техническими условиями, выданными МП трест «Водоканал» №01-11/10661 от 08.11.2023г.

Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Канализация

На проектируемой территории отсутствуют действующие сети водоотведения. Размещение новых сетей не предусматривается.

Водоотведение проектируемых объектов капитального строительства планируется осуществлять в герметизированные септики.

Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

На территории проектирования и за ее границами расположены действующие сети газоснабжения высокого и низкого давления.

Подключения проектируемых объектов капитального строительства выполнены в соответствии с техническими условиями, выданными ООО «Магнитогорскгазстрой» №217/23-ТУп от 07.11.2023г. Также в соответствии с техническими условиями предусматривается размещение ГРПШ в районе ул. Энергетиков.

Охранная зона от сети газопровода низкого давления составляет 2 м в обе стороны, высокого давления 7 м в обе стороны. Охранная зона от ГРП составляет 10 м.

Размеры охранной зоны газопровода и ГРП приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети: ВЛ-110кВ, ВЛ-35кВ, ВЛ-10кВ, ВЛ-0,4кВ, КЛ-10кВ, КЛ-0,4кВ. Вдоль ул. Комсомольская расположена ранее запроектированная сеть ВЛ-0,4 кВ (в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории, утвержденным постановлением администрации города от 19.09.2017 №10918-П), расположение опор скорректировано в соответствии с существующей ситуацией и действующими нормативами. Также вдоль ул. Комсомольская расположена ранее запроектированная сеть ВЛ-10кВ в соответствии с проектом АО «Горэлектросеть» ГЭС-1921-ЭС.

Проектом предусматривается размещение ВЛ-10кВ (в районе Улицы1), ВЛ-0,4кВ (вдоль ул. Комсомольская и Улицы 1, на образуемых земельных участках), КЛ-0,4кВ (на земельном участке ЗУ3) и трансформаторной подстанции в районе Улицы 1, в соответствии с техническими условиями №03/5894 от 31.10.2023г, выданными АО «Горэлектросеть», в целях подключения проектируемых объектов к сетям электроснабжения.

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от ВЛ 10кВ- 10 м в обе стороны, от ВЛ-35 кВ – 15м в обе стороны, от ВЛ-110 кВ – 20м в обе стороны. Охранная зона от КЛ-10кВ и КЛ-0,4 кВ составляет 1 м в обе стороны. Охранная зона от ТП составляет 10 м.

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Тепловые сети

В границах проектирования отсутствуют действующие сети теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено.

Сети связи

Действующая сеть связи расположена вдоль ул. Комсомольская. Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

Охранная зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи составляет 2 м от трассы подземного кабеля или от крайних проводов воздушных линий с каждой стороны согласно п.4 Правил охраны линий и сооружений связи РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578.

Все работы производить только в присутствии и под контролем представителей Челябинского Филиала ПАО «Ростелеком»:

- транспортного центра технической эксплуатации телекоммуникаций: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, 3, тел: (3519) 21-48-10, (3512) 39-96-78, 8-958-162-01-06;

- сервисного центра г. Магнитогорск: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, 3, тел: (3519) 30-30-77.

В охранной зоне сетей связи ПАО «Ростелеком» все работы производить ручным способом, без применения землеройных и ударных механизмов.

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

Таблица 8.1. 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	62371	62371
	В том числе территории:			
1.1.1	Жилых зон		-	-
1.1.2	Рекреационных зон		-	-
1.1.3	Зон инженерной и транспортной инфраструктуры		-	-
1.1.4	Производственных зон		-	-
1.1.5	Иных зон:		62371	62371
	Зон деловой и производственной активности		3329	7867
	Торговых, торгово-развлекательных		-	16445
	Территорий общего пользования		59042	38059

1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта	кв. м	-	1229,4
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	кв.м	59042	38059
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"-	55382	24688
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	-"-	3660	13371
1.4	Коэффициент плотности застройки		факт/норма	факт/норма
	Ц-2(зона обслуживания и деловой активности местного значения)		0/3	0/3
	Ц-4 (зона развития торговых, торгово развлекательных функций)		0,001/3	0,4/3
2	Население		Отсутствует	
3	Жилищный фонд		Отсутствует	
4	Объекты социального и культурно- бытового обслуживания населения			
4.1	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 общей площади (при оптимальной застройке в 2 эт.)	-	5183
	предприятие общественного питания/1000 чел.	1 посадочное место	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	525	725
	В том числе:			
	Магистральные дороги	м	-	200
	из них:			
	скоростного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	200
	Магистральные улицы	м	55	55
	из них:			
	общегородского значения:	-"-		
	непрерывного движения	м	-	-
	регулируемого движения	-"-	55	55
	районного значения	-"-	-	-
	Улицы и проезды местного значения	м	470	470
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,37	0,37
	В том числе:			
	трамвай	-"-	-	-
	троллейбус		-	-
	автобус	-"-	0,37	0,37
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	-"-	-	105

6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м3/сут	-	18
6.2	Водоотведение	-"-	-	-
6.3	Электропотребление	кВт·ч/сут	10	200
6.4	Расход газа	м3/сут	-	960
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	-	-
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	55,0	260,6
6.7	В том числе утилизируемых	-"-		
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га		
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы		
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв.м	55382	24688
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 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	-"-		