



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.01.2022

№ 519 - П

Об утверждении проекта планировки территории города Магнитогорска в районе СНТ «им. Мичурина» и шоссе Западное

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 27.01.2020 №753-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска в районе СНТ «им. Мичурина» и шоссе Западное» (в редакции от 30.07.2020 №8205-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 30.01.2020 №9, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки территории города Магнитогорска в районе СНТ «им. Мичурина» и шоссе Западное, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 20.11.2021 №130, с учетом протокола общественных обсуждений от 25.12.2021 и заключения о результатах общественных обсуждений от 25.12.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 25.12.2021 №146, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории города Магнитогорска в районе СНТ «им. Мичурина» и шоссе Западное, шифр: С-2249.10-20-ПП, выполненный ООО «Стройинжиниринг», 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.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Зайцев А.С.) разместить утвержденный проект планировки

территории города Магнитогорска в районе СНТ «им. Мичурина» и шоссе Западное, 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.

Исполняющий обязанности
главы города



М.В. Москалев

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ-3 (Васикова Н.В.), ПУ, СВСиМП, ООО «Экспертиза»,
ООО «Стройинжиниринг»
еф

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

1. Положение и особенности опорного плана проектируемой территории
Проект планировки территории охватывает территорию, расположенную вдоль шоссе Западное в границах улиц Труда и ул. 50-летия Магнитки.

Геологическое строение и рельеф

Согласно схематической карте климатического районирования территории для строительства СП 131.13330.2012, исследованная территория относится к климатическому подрайону I В.

Физико-геологических явлений, осложняющих строительство, на период выполнения изысканий на площадке не обнаружено. Грунтовые условия относятся к I типу по прорабочности, по степени морозостойкости имеются грунты слабопучинистые и сильнопучинистые.

По инженерно-геологическим условиям территория западной и юго-западной части города разделена по степени благоприятности для градостроительного использования:

Территории пригодные для строительства.

К ним относятся:

- большая часть с уклонами поверхности 1-5%;
- грунтовые воды залегающие глубже 2м;

- устойчивые грунты основания, которые могут служить естественным основанием для фундаментов зданий и сооружений.

Рельеф местности всхолмленный с общим уклоном в южном направлении, перепад рельефа составляет 4 м.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Климат

Климатическая характеристика проводится по данным м/ст. Магнитогорск (Справочник по климату СССР, 1968г.) и СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» по м/ст. Челябинск.

Климат территории, расположенной в пределах восточного склона Зауралья, характеризуется значительной континентальностью и засушливостью, морозной зимой, тёплым летом и большим количеством солнечных дней.

По строительно-климатическому районированию РФ территория относится к строительно-климатической зоне IV. Расчётная температура для проектирования отопления - 38⁰С (температура самой холодной пятидневки обеспеченностью 0,92). Продолжительность отопительного периода 218 дней.

Значения климатических параметров:

- суммарная солнечная радиация (прямая и рассеянная) за год на горизонтальную поверхность при безоблачном небе – 6092МДж/м²;

- температура воздуха - среднегодовая температура 1,2 ⁰С, среднемесячные температуры - января -16,9 ⁰С, июля - +18,3 ⁰С, абсолютные температуры воздуха - минимальная - - 48 ⁰С, максимальная - + 40 ⁰С;

- среднее число дней с температурой воздуха менее -15 ⁰С - 60дней;

- продолжительность безморозного периода - 160 дней.

Ветровой режим:

В течение всего года, особенно в холодный период, преобладают ветры юго-западного направления. В теплый период увеличивается повторяемость. Среднегодовая скорость ветра - 4,7м/с. Средняя месячная скорость ветра 3-5м/сек., среднее число дней с сильным ветром - 36, наибольшее число дней с сильным ветром - 63.

2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и

назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Данным проектом планировки территории рассматривается возможность размещения следующих объектов:

№4.1 на плане - «Автозаправочная станция» (не более 3-х топливораздаточных колонок) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:4389. С изменением разрешенного вида использования земельного участка с «Пункт технического осмотра транспортных средств с нежилым зданием сервисных мастерских» (согласно данным ЕГРН) на условно разрешенный вид использования – «Ремонт автомобилей»* (4.9.1.4), «Предпринимательство»* и «Заправка транспортных средств»* (4.9.1.1).

№6.1 на плане – «Магазин» на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:210. Производится смена вида разрешенного использования земельного участка с «Для строительства кафе» на основной вид разрешенного использования «Магазины» (4.4).

№18 на плане «Объекты складского назначения различного профиля» на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:6138. Вид разрешенного использования – Склады (6.9).

№19 на плане «Промышленные и коммунально-складские предприятия III - V класса опасности» на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:5660 с видом разрешенного использования – Производственная деятельность (6.0).

№20 на плане «Административное здание. Магазин. Котельная» на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:6141. С изменением вида разрешенного использования с «Для размещения объектов транспорта (для размещения комплекса технического обслуживания автомобилей)» на «Деловое управление» (4.1), «Коммунальное обслуживание» (3.1) и условно разрешенный вид «Магазины»* (4.4.)

Проектируемые объекты капитального строительства не превышают V класса опасности в соответствии с СанПиНом (см. раздел 6. «Зоны с особыми условиями использования территории»)

Проектом производится смена вида разрешенного использования и актуализация наименования вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 28.04. 2020 года №59. (см. Таблицу 1). Таблица 1. - Ведомость зданий и сооружений

Градостроительные зоны	Кадастровый номер земельного участка согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	Кадастровый номер объекта капитального строительства согласно сведениям ЕГРН	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Экземпляр	Площадь застройки, кв. м.	Площадь общая нормируемая, кв. м.	Существующая/проектируемая/ранее застроенная застройка	
	74:33:03 09001:61 42	Для размещения газопроводов	Коммунальное обслуживание								3,1
ПК-2	74:33:03 09001:55 56	Для размещения газопроводов	Коммунальное обслуживание	3,1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: газопроводы	-	-	-	
	74:33:03 09001:6138	Склады	Склады	6,9	-	18	Объекты складского назначения различного профиля	1	714,60 ³	570,00	Проект.
	74:33:00 00000:10 963(18)	Для размещения объектов электросетевого хозяйства (кабельная линия 10 кВ)	Коммунальное обслуживание	3,1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: линии электропередач 10 кВ	-	-	-	-
	74:33:00 00000:10 912 (МКЗУ)	Для размещения иных трубопроводов (линейный объект)	Коммунальное обслуживание	3,1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: водопроводы	-	-	-	-
	74:33:03 09001:61 39	Для размещения производственных и административных зданий, строений,	Производственная деятельность Деловое управление	6,0 4,1	74:33:030 9001:5814	1	Промышленные и коммунально-складские предприятия III - V класса опасности. Административные здания	1	381,80	310,00	Сущ.

	сооружений и обслуживаемых их объектов									
74:33:03 09001:56 61	Для размещения комплекса технического обслуживания автомобилей	Ремонт автомобилей	4.9. 1.4	74:33:030 9001:5173	2	Станции технического обслуживания автомобилей		174, 70	157, 00	Су щ.
74:33:03 09001:56 60	Для размещения промышленных объектов (Промышленные и коммунально-складские предприятия III-V класса опасности)	Производственная деятельность	6,0	-	1 9	Промышленные и коммунально-складские предприятия III - V класса опасности	1	720, 00 ³	550, 00	Про ект.
74:33:03 09001:61 40	Для размещения объектов транспорта (для размещения комплекса технического обслуживания автомобилей)	Ремонт автомобилей	4.9. 1.4	74:33:030 9001:5838	3	Станции технического обслуживания автомобилей	1	126 6,00	113 0,00	Су щ.
74:33:03 09001:61 41	Для размещения объектов транспорта (для размещения комплекса технического обслуживания автомобилей)	Деловое управление ¹ Магазины ^{1*} Коммунальное обслуживание ¹	4,1 4,4 3,1	-	2 0	Административное здание, Магазин, Котельная	2	380 7,60 ³	500 0,00	Про ект.
74:33:03 09001:46 30 (1-3)	Инженерные коммуникации	Коммунальное обслуживание	3,1	74:33:030 9001:5487	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: газопроводы	-	-	-	-
74:33:03	Для	Коммун	3,1	-	-	Размещение зданий	-	-	-	-

	09001:18 95 (МКЗУ)	размещения кабельных, радиорелей ных и воздушных линий связи и линий радиофика ции на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофика ции и их охранные зоны (волоконно- оптическая линия связи)	альное обслуж ивание				и сооруже ний в целях обес печения физическ их и юридичес ких лиц коммунал ными услугами: линии св язи				
	74:33:00 00000:3 (МКЗУ)	Для размещения объектов энергети ки (занима емы й опорами воздушных линий электропе реч 35-220 кв)	Комму нальное обслуж ивание	3,1	-	-	Размеще ние здани й и соор ужений в целях обес печения физичес ких и юридичес ких лиц коммунал ными услугами: линии электропе реч	-	-	-	-
Ж-3	74:33:03 09001:32 97 74:33:03 09001:32 98 74:33:03 09001:32 99 74:33:03 09001:33 00 74:33:03 09001:33 01	Питомник, сад, пашня, пастбище, производст венные постройки	Малозта жная многокв артирна я жилая застрой ка ¹	2,1, 1	-	-	Многокв артирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардн ый)	-	-	-	-
	74:33:03 09001:66 06	Питомник, сад, пашня, пастбище, производст венные постройки	Малозта жная многокв артирна я жилая застрой ка ¹	2,1, 1	-	-	Многокв артирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардн ый)	-	-	-	-
	74:33:03 09001:79	Для ведения личного подсобного хозяйства (Питомник, сад, пашня, пастбище,	Малозта жная многокв артирна я жилая застрой	2,1, 1	-	-	Многокв артирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардн ый)	-	-	-	-

	производственные постройки)	ка ¹									
	74:33:03 09001:60 86 74:33:03 09001:61 10	Питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка ¹	2,1,1	-	-	Многokвартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный) Земельные участки общего пользования	-	-	-	
	74:33:03 09001:58 36	Многokвартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный), Дома квартирного типа до 3 этажей с прилегающими земельными участками	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка ¹	2,1,1	-	-	Многokвартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	-	-	-	
Ц-3	74:33:03 09001:43 89	Пункт технического осмотра транспортных средств с нежилым зданием сервисных мастерских	Ремонт автомобилей * Предпринимательство*	4.9.1.4 4.0	-	4	Авторемонтные и сервисные мастерские (Пункт технического осмотра автомобилей) объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	1	468,00	421,00	Суш.
			Заправка транспортных средств ¹ *	4.9.1.1	-	4	Автозаправочная станция	1	100,0 ⁸	100,0	Проект.
	74:33:00 00000:88 93 (МКЗУ)	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства (система бытовой канализации)	Коммунальное обслуживание	3.1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических лиц коммунальными услугами: линии канализации	-	-	-	-

74:33:00 00000:99 07 (МКЗУ)	Для размещения иных объектов энергетики (подводящие сети электроснабжения к КНС)	Коммунальное обслуживание	3.1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: линии электропередач	-	-	-	-
74:33:03 09001:48 7	Для размещения газопроводов	Коммунальное обслуживание	3.1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: газопроводы	-	-	-	-
74:33:03 09001:43 90	Пункт технического осмотра транспортных средств с нежилым зданием сервисных мастерских	Ремонт автомобилей *	4.9. 1.4	-	5	Авторемонтные и сервисные мастерские	1	325, 00	290, 00	Су щ.
74:33:03 09001:21 0 7	Для объектов жилой застройки (для строительства кафе)	Магазины 1*	4.4	74:33:030 9001:4266	6	Магазин	1	335, 00	300, 00	Су щ.
				-	6 1	Магазин	1	141 2,20 3	120 0,00	Про ект.
74:33:03 09001:16 56	Магазин	Магазины	4.4	74:33:030 9001:5987	7	Магазин	1	105, 00	92,0 0	Су щ.
74:33:03 09001:16 55	Кафе	Общественное питание	4.6	-	-	-	-	-	-	-
74:33:00 00000:94 33	Линейный объект	Коммунальное обслуживание	3.1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами	-	-	-	-
74:33:03 09001:16 54	Подводящие сети к территории жилой застройки в границах улиц шоссе Западное, ул. Татьяничиной и ул. Красная	Коммунальное обслуживание	3.1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами	-	-	-	-
74:33:03 09001:10	Торговый комплекс	Объекты	4.2	74:33:030 9001:4789	8	Торговый комплекс	1	119, 00	108, 00	Су щ.

Ц-3	4		торговл и		-	8 . 1	Торговый комплекс	1	80,0 0	72,0 0	Су щ.	
					74:33:030 9001:4714	9	Торговый комплекс	1	773, 80	700, 20	Су щ.	
					-	9 . 1	Торговый комплекс	1	620, 00	558, 00	Су щ.	
					74:33:030 9001:4750	0 1	Торговый комплекс	1	506, 60	460, 60	Су щ.	
					-	1 0 . 1	Торговый комплекс	1	500, 00	450, 00	Су щ.	
	74:33:03 09001:23 21	Для целей, не связанных со строительст вом (благоустро йство территории)	Объект ы торговл и ¹	4.2	-	-	-	-	-	-	-	-
	74:33:03 09001:94 5 (МКЗУ)	Линейный объект	Коммун альное обслуж ивание	3.1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: газопроводы	-	-	-	-	-
	74:33:03 09001:10 5	Для размещения и эксплуатаци и объектов автомобиль ного транспорта и объектов дорожного хозяйства (занимаемы й нежилым зданием - Автокомпле кс с АЗС)	Автомо бильные мойки * Заправк а транспо ртных средств *	4.9. 1.3	74:33:030 9001:2155	1 1	1 1	Автомоечный комплекс (до двух постов) Автозаправочные станции	1	480, 00	432, 00	Су щ. Су щ.
	74:33:00 00000:17 2	Для объектов жилой застройки (для охранной (взрывоопас ной) зоны)	-	-	74:33:030 9001:3909	1 2	Трансформаторная подстанция(КТП- ш.Западное №1) типа КТП ПК-400- 10/0,4 кВ с оборудованием РУ-0,4 и 10 кВ и силовыми трансформатором мощностью 400 кВА	1	10,0 0	10,0 0	Су щ.	
	74:33:03 09001:30	-	Коммун альное обслуж ивание	3.1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и	-	-	-	-	-

						юридических лиц коммунальными услугами				
74:33:03 09001:29	-	Коммунальное обслуживание	3.1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами	-	-	-	-
74:33:03 09001:16 07(2)	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства (система бытовой канализации)	Коммунальное обслуживание	3.1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: линии канализации				
74:33:03 09001:18 75	Подводящие инженерные сети	Коммунальное обслуживание	3.1	-	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: водопровод	-	-	-	
74:33:03 09001:61 74	Для иных видов сельскохозяйственного использования (Питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки)	Предпринимательство! * Коммунальное обслуживание	4.0 3.1	74:33:030 9001:2471	1 7	Объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне. Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами	1	20,0 0	20,0 0	Су щ.
74:33:03 09001:61 75	Для размещения объектов торговли (торговый комплекс)	Объекты торговли	4.2	-	-	Торговый комплекс	-	-	-	-
74:33:03 09001:62 44	Для размещения объектов торговли (объекты	Объекты торговли	4.2	-	-	Торговый комплекс	-	-	-	-

	торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))											
74:33:03 09001:62 42	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Объекты торговли	4.2	-	-	Торговый комплекс	-	-	-	-		
74:33:03 10001:41	-	Заправка транспортных средств*	4.9. 1.1	-	1 6	Автозаправочные станции	1	45,0 0	40,0 0	Су щ.		
74:33:03 09001:44 42	Объекты предпринимательской деятельности, и, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне, для размещения автомойки	Предпринимательство	4.0	74:33:030 9001:6213	1 3	Объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне, для размещения Автомойки самообслуживания	1	200, 00	180, 00	Су щ.		
				74:33:030 9001:6212	1 4		1	198, 00	178, 00	Су щ.		
74:33:03 09001:25 97	Торговые комплексы	Объекты торговли	4.2	-	-	Торговый комплекс	-	-	-	-		
74:33:03 09001:14 67	Торговые комплексы	Объекты торговли	4.2	-	-	Торговый комплекс	-	-	-	-		
74:33:03 09001:14 66	Торговые комплексы	Объекты торговли	4.2	-	-	Торговый комплекс	-	-	-	-		

Ц-2

74:33:03 09001:54 66	Для размещения объектов предпринимательской деятельности (гостиницы, гостевой дом, дома приема гостей, предприятия общественного питания, Дома квартирного типа до 3 этажей с прилегающими земельными участками)	Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*,	4.6 4.7 2.1. 1	74:33:030 9001:1886	-	Предприятия общественного питания; Гостиницы, гостевые дома; Многоквартирные жилые дома	2	502, 00	803, 00	Су щ.
74:33:03 09001:55 72	Административные здания	Государственное управление	3.8. 1	-	-	Административные здания	-	-	-	-
74:33:03 09001:55 74	Питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*	2.1. 1	-	-	Многоквартирные жилые дома	-	-	-	-
-	-	Коммунальное обслуживание	3.1	74:33:030 9001:5487	-	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: газопроводы	-	-	-	-
						ИТОГО:		148 04,3 0	150 67,8 0	

Примечание:

1 - Данным проектом планировки предусмотрена смена вида разрешенного использования земельного участка.

* - Условно разрешенный вид использования земельного участка (приведен в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска).

3 - Предельные параметры застройки проектируемых (реконструируемых) объектов капитального строительства (в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска).

7 - Размещение существующего и проектируемого объекта капитального строительства выполнено на расстоянии 2м от границы земельного участка со стороны шоссе Западное и в соответствии с ГПЗУ №RU743070000000000000638 в соответствии с Постановлением от 09.03.2021г №2509-П "Об утверждении разрешения на строительство от 05.03.2021 №RU74307000-00015-2021. О присвоении адреса объекту

незавершенного строительства с кадастровым номером 74:33:0309001:4266.

8 - Параметры застройки проектируемых объектов капитального строительства с учетом типа объекта (Автозаправочная станция).

Существующие станции технического обслуживания легковых автомобилей, а также авторемонтные и сервисные мастерские на территории проектирования (№2,3,4,5 на плане) предполагают размещение от 1 до 5 постов (без малярно-жестяжных работ).

Существующие и проектируемые автозаправочные станции с наличием от 1 до 3 топливораздаточных колонок, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы) (№ 4.1, 11.1, 16 на плане).

Существующие мойки автомобилей предполагают размещение от 1 до двух постов (№ 11, 13, 14 на плане).

В границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:4389 с видом разрешенного использования «Пункт технического осмотра транспортных средств с нежилым зданием сервисных мастерских» (№4 на плане) располагаются существующие нестационарные металлические объекты, попадающие в охранную зону инженерных сетей. Проектом планировки демонтируются данные нестационарные сооружения. Проектом планировки территории корректируются красные линии, входящие в границы проектирования, с учетом существующих кадастровых учетов и существующей застройки.

Линии регулирования застройки устанавливается по ш. Западному с отступом 6м от красной линии. Линия регулирования застройки возле пересечения ш. Западного и ул. 50-летия Магнитки является установленной с отступом от красной линии в 10м. Линия регулирования застройки в районе земельных участков 74:33:0309001:104 совпадает с красной линией из-за существующей застройки. Линия регулирования застройки в районе земельного участка 74:33:0309001:6140 смещается на 4 м от красной линии из-за сложившейся застройки. Линия регулирования застройки в границах земельного участка 74:33:0309001:210 расположена на расстоянии 2м от границы земельного участка со стороны шоссе Западное в соответствии с ГПЗУ №RU743070000000000000000638. Линия регулирования застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:105 частично смещается на расстояние 5 м от красной линии из – за сложившейся застройки.

Таблица 2. Координаты поворотных точек устанавливаемых красных линий

№ точки	Координаты X	Координаты Y	4	405077,84	1360497,74
1	405009,24	1360551,41	5	405076,79	1360496,33
2	405071,44	1360502,7	6	406212,57	1359602,8
3	405073,9196	1360500,82	7	406216,1139	1359600,014

Благоустройство и озеленение территории:

На проектируемой территории предусматривается озеленение, на перепадах рельефа предусмотрены пандусы, организованы пешеходные тротуары. Для проектируемых объектов предусмотрены площадки ТКО.

Показатели использования территории:

Площадь территории в границах проектирования составляет 21,2364 га.

Показатели использования территории определены по обмерам чертежей опорного плана и основного чертежа.

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$15067,80 \text{ м}^2 / 21,2364 \text{ га} = 709 \text{ м}^2/\text{га}$$

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к

площади участка.

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$14804,30 \text{ м}^2 / 212364 \text{ м}^2 = 0,07$$

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$15067,80 \text{ м}^2 / 212364 \text{ м}^2 = 0,07$$

Показатели использования территории представлены в таблице 3.

Таблица 3. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	212364,0	100
2	Площадь застройки	14804,30	7
3	Площадь покрытий	90254,70	43
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	107 305,0	50
5	Плотность застройки	709 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,07	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,07	
8	Численность населения, чел.	-	

Предельные параметры использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:4389 на котором проектируется объект капитального строительства «Автозаправочная станция» №4.1.

На данном земельном участке располагается существующий объект капитального строительства «Автомобильные и сервисные мастерские; объекты предпринимательской деятельности, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан» №4 (площадь застройки - 468,00 кв.м, общая площадь - 421,00 кв.м.)

Данный земельный участок находится в зоне обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3). Максимальная процент застройки - 90%. Минимальный процент озеленения - 10%. Проектом предусматривается асфальтовое покрытие для проезда и парковки на земельном участке - минимальный процент - 10%. Таким образом максимальный процент застройки на данном земельном участке принимается 80%.

Максимальная площадь застройки для земельного участка: $13052,0 \text{ кв.м} / 80\% = 10441,6 \text{ кв.м}$.

Максимальная площадь застройки проектируемого объекта $10441,6 \text{ кв.м} - 468,0 \text{ кв.м}$ (площадь окс. №4) = $9973,60 \text{ кв.м}$.

Проектом площадь застройки проектируемого объекта № 4.1 принимается 1000 кв.м. в соответствии с предполагаемыми максимальными параметрами застройки проектируемого объекта капитального строительства с учетом типа объекта (Автозаправочная станция).

Максимальная общая площадь проектируемого объекта принимается - 1000,00 кв.м.

Таким образом:

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$1000+421,0 \text{ м}^2 / 1,3052 \text{ га} = 1088 \text{ м}^2/\text{га}$$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$1000+468,0 \text{ м}^2 / 13052,0 \text{ м}^2 = 0,11$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$1000+421,0 \text{ м}^2 / 13052,0 \text{ м}^2 = 0,1$$

Таблица 3.1. Баланс земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:4389

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь земельного участка	13 052,0	100
2	Площадь застройки	1468,00	11
3	Площадь покрытий	7668,40	59
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	3915,60	30
5	Плотность застройки	1088 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,11	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,1	
8	Численность населения, чел.	-	

Предельные параметры использования земельного участка с кадастровым номером

74:33:0309001:210 на котором проектируется объект капитального строительства «Магазин» №6.1.

На данном земельном участке располагается существующий объект капитального строительства «Магазин» №6 (площадь застройки – 335,0 кв.м, общая площадь – 300,00 кв.м.)

Размещение существующего объекта капитального строительства выполнено в соответствии с Постановлением от 09.03.2021г №2509-П "Об утверждении разрешения на строительство от 05.03.2021 №RU74307000-00015-2021. О присвоении адреса объекту незавершенного строительства с кадастровым номером 74:33:0309001:4266.

Данный земельный участок находится в зоне обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3). Максимальная процент застройки – 90%. Минимальный процент озеленения – 10%. Проектом предусматривается асфальтовое покрытие для проезда и парковки на земельном участке – минимальный процент – 10%. Таким образом максимальный процент застройки на данном земельном участке принимается 80%.

Площадь застройки для земельного участка: $2\ 184,0\ \text{кв.м} / 80\% = 1747,20\ \text{кв.м}$.

1747,20 кв.м – 335,0 кв.м. (площадь окс. №6) = 1412,20 кв.м

Общая площадь этажей всех зданий принимается – 1500,0 кв.м

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$1500,0\ \text{м}^2 / 0,2184\ \text{га} = 6868\ \text{м}^2/\text{га}$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$1747,20\ \text{м}^2 / 2184,0\ \text{м}^2 = 0,8$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$1500\ \text{м}^2 / 2184,0\ \text{м}^2 = 0,68$

Таблица 3.2. Баланс земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:210

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь земельного участка	2184,0	100
2	Площадь застройки	1747,20	80
3	Площадь покрытий	218,40	10
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	218,40	10
5	Плотность застройки	6868 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,8	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,68	
8	Численность населения, чел.	-	

Предельные параметры использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6138 на котором проектируется объект капитального строительства «Объект складского назначения различного профиля» №18.

Данный земельный участок находится в зоне производственно-коммунальных объектов I - II классов (ПК-2). Максимальная процент застройки – 60%. Минимальный процент озеленения – 10%.

Площадь застройки для земельного участка: $1\ 191,0\ \text{кв.м} / 60\% = 714,60\ \text{кв.м}$.

Общая площадь этажей принимается – 570 кв.м

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$570,0\ \text{м}^2 / 0,1191\ \text{га} = 4785\ \text{м}^2/\text{га}$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$714,60\ \text{м}^2 / 1191,0\ \text{м}^2 = 0,6$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$570,0\ \text{м}^2 / 1191,0\ \text{м}^2 = 0,47$

Таблица 3.3. Баланс земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6138

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь земельного участка	1 191,0	100
2	Площадь застройки	714,60	60
3	Площадь покрытий	357,30	30
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	119,10	10
5	Плотность застройки	4785 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,6	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,47	

8	Численность населения, чел.	-	
---	-----------------------------	---	--

Предельные параметры использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:5660 на котором проектируется объект капитального строительства «Промышленные и коммунально-складские предприятия III - V класса опасности» №19.

Данный земельный участок находится в зоне производственно-коммунальных объектов I - II классов (ПК-2). Максимальная процент застройки – 60%. Минимальный процент озеленения – 10%.

Площадь застройки для земельного участка: $1\,200,0 \text{ кв.м} / 60\% = 720,0 \text{ кв.м}$.

Общая площадь этажей принимается – 550 кв.м

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$550,0 \text{ м}^2 / 0,1200 \text{ га} = 4508 \text{ м}^2/\text{га}$$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$720 \text{ м}^2 / 1200,0 \text{ м}^2 = 0,6$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$550,0 \text{ м}^2 / 1200,0 \text{ м}^2 = 0,45$$

Таблица 3.4. Баланс земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:5660

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь земельного участка	1 200,0	100
2	Площадь застройки	720,0	60
3	Площадь покрытий	360,0	30
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	120	10
5	Плотность застройки	4508 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,6	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,45	
8	Численность населения, чел.	-	

Предельные параметры использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6141 на котором проектируется объект капитального строительства «Административное здание, магазин, котельная» №20.

Данный земельный участок находится в зоне производственно-коммунальных объектов I - II классов (ПК-2). Максимальная процент застройки – 60%. Минимальный процент озеленения – 10%.

Площадь застройки для земельного участка: $6\,346,0 \text{ кв.м} / 60\% = 3807,60 \text{ кв.м}$.

Общая площадь этажей принимается – 5000,0 кв.м

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$5000,0 \text{ м}^2 / 0,6346 \text{ га} = 7878 \text{ м}^2/\text{га}$$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$3807,60 \text{ м}^2 / 6346,0 \text{ м}^2 = 0,6$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$5000,0 \text{ м}^2 / 6346,0 \text{ м}^2 = 0,78$$

Таблица 3.5. Баланс земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6141

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь земельного участка	6 346,0	100
2	Площадь застройки	3807,60	60
3	Площадь покрытий	1903,80	30
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	634,60	10
5	Плотность застройки	7878 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,6	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,78	
8	Численность населения, чел.	-	

3. Функциональное и правовое зонирование

Правила землепользования и застройки города Магнитогорска разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Челябинской области, Уставом города Магнитогорска, иными нормативными правовыми актами Магнитогорского городского Собрания депутатов и главы города.

Правила разработаны на основе Генерального плана города Магнитогорска. Правила

являются документом градостроительного зонирования города Магнитогорска (далее – город) – разделения территории города на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

4. Сеть улиц и дорог

Проектом планировки корректируются профиль ш. Западного в красных линиях. Красные линии установленные, частично корректируются по кадастровому учету существующего земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:105. Линии регулирования застройки устанавливается по ш. Западному с отступом 6м от красной линии. Линия регулирования застройки возле пересечения ш. Западного и ул. 50-летия Магнитки является установленной с отступом от красной линии в 10м. Линия регулирования застройки в районе земельных участков 74:33:0309001:104 и 74:33:0309001:210 совпадает с красной линией из-за существующей застройки. Линия регулирования застройки в районе земельного участка 74:33:0309001:6140 смещается на 4 м от красной линии из-за сложившейся застройки.

Профиль магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения ш. Западного переменный от 50 до 62м. Проектируется четыре полосы движения шириной 3,5м. Тротуар шириной 3м. Предусматриваются дублирующие проезды в оба направления ш. Западного с устройством тротуара 1,5м.

Классификация улиц, входящих в проектируемую территорию приведена в таблице 4.

Таблица 4. – Классификация улиц

№ п/п	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ш. Западное	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	50-62

Расчет гостевых автостоянок

Расчет стоянок для объектов капитального строительства выполняется согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска.

№1 на плане «Промышленные и коммунально-складские предприятия III - V класса опасности. Административные здания»

Норматив для промышленных предприятий: 10-15м/мест на 100 работников в двух смежных сменах.

Кол-во работников в двух смежных сменах – 20 чел. ($20/100 \cdot 15 = 3$ м/места).

Норматив для зданий офисного типа: 2-3 м/места для 100 кв. м общей площади.

Общая площадь административных помещений 200 кв.м. ($200/100 \cdot 3 = 6$ м/мест)

Проектируется 46м/места из них 2 для МГН.

№2 на плане «Станция технического обслуживания автомобилей».

Норматив: (не регламентируется)

Проектируется 17м/места из них 1 для МГН.

№3 на плане «Станция технического обслуживания автомобилей».

Норматив: (не регламентируется)

Проектируется 11м/места из них 1 для МГН.

№4 на плане «Авторемонтные и сервисные мастерские».

Проектируется парковка на 21/место из них 1 для МГН.

№4.1 на плане «Автозаправочные станции».

Норматив: (не регламентируется)

Проектируется парковка на 42м/места из них 2 для МГН.

№5 на плане «Авторемонтные и сервисные мастерские».

Норматив: (не регламентируется)

Проектируется 10м/места из них 3 для МГН.

№6 на плане «Магазин».

№6.1 на плане «Магазин»

Норматив: 3-4 м/места на 100 кв. м торговой площади.

Общая торговая площадь двух объектов составляет 640 кв.м $640 \text{ кв.м} / 100 \cdot 3 = 19 \text{ м/мест}$

Проектируется 20 м/мест из них 1 для МГН.

№7 на плане «Магазин».

Норматив: 3-4м/м на 100 кв.м. торговой площади.

Торговая площадь магазина 50 кв.м. ($50/100 \cdot 3 = 2$ м/места).

Проектируется 14м/мест из них 3 для МГН.

№ 8-10.1 на плане «Торговый комплекс».

Норматив: 3-4м/м на 100 кв.м. торговой площади.

Общая торговая площадь всех зданий 600 кв.м. ($600/100*3=18\text{м/мест}$).

Проектируется 20м/мест из них 2 для МГН.

№11 на плане «Автомоечный комплекс (до двух постов)».

№11.1 на плане «Автозаправочная станция»

Норматив: (не регламентируется)

Проектируется 10м/места из них 1 для МГН.

№13,14 на плане «Автомоечный комплекс самообслуживания»

Норматив: (не регламентируется)

Проектируется 3м/места из них 1 для МГН.

№15 на плане «Предприятие общественного питания».

Норматив: 20-25 м/мест на 100 посадочных мест. Проектируется 100 посадочных мест.
($100/100*20=20\text{м/мест}$).

Проектируется 44 м/мест из них 3 для МГН.

№16 на плане «Автозаправочные станции».

Норматив: (не регламентируется)

Проектируется 10 м/мест из них 1 для МГН.

№18 на плане «Объекты складского назначения различного профиля».

Норматив: (не регламентируется)

Проектируется 6 м/мест.

№19 на чертеже «Промышленные и коммунально-складские предприятия III - V класса опасности».

Норматив для промышленных предприятий: 10-15м/мест на 100 работников в двух смежных сменах.

Кол-во работников – 30 чел в двух сменах. ($30/100*15=5\text{ м/мест}$).

Проектируется 10м/места из них 1 для МГН.

№20 на чертеже «Административное здание. Магазин. Котельная»

Норматив: для административного здания 2-3м/места на 100 кв.м.
($600\text{кв.м.}/100*2=12\text{м/мест}$).

Для магазина 3-4м/м на 100 кв.м. торговой площади. Торговая площадь магазина 1600кв.м. ($1600/100*3=48\text{м/мест}$).

Проектируется общее кол-во парковочных мест 60 м/мест из них 5 для МГН.

Общее кол-во парковочных мест на территории проектирования для объектов капитального строительства = 344 м/место.

Также предусматриваются парковочные места для застройки территории жилых поселков, расположенных с юго-запада проектируемой территории.

5. Схема вертикальной планировки улиц

Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территорий предусматривает проведение мероприятий с целью создания благоприятных условий для строительства и благоустройства проектируемых объектов.

В состав мероприятий по инженерной подготовке входят:

- вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны);

- проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод).

Вертикальная планировка

В мероприятия по вертикальной планировке входят:

- организация отвода поверхностных вод с территории на существующую улично-дорожную сеть;

- применение нормативных уклонов;

- максимальное сохранение существующего рельефа;

- сокращение до минимума объема и обеспечение рационального баланса земляных работ.

6. Зоны с особыми условиями использования территории

Определены охранные зоны инженерных сетей:

- для газопровода устанавливается охранный зона шириной 4 м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей №878 от 20.11.2000 в редакции 17.05.2016г);

- от кабельной линии электропередач 0,4кВ - 1м в каждую сторону от крайнего провода, 0,6м в сторону зданий и сооружений и 1м в сторону проезжей части (согласно Постановлению Правительства от 24.02.2009 года, №160 в редакции от 21.12.2018г «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- от кабельной линии 10кВ - 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24.02.2009 года, №160 в редакции от 21.12.2018г «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- от воздушной линии электропередач 0,4кВ - 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24.02.2009 года, №160 в редакции от 21.12.2018г «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- от воздушной линии электропередач 10кВ - 10 м в каждую сторону от крайнего провода, от 35 кВ - 15 м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24.02.2009 года, №160 в редакции от 21.12.2018г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- от кабеля электрохимзащиты - 3м в каждую сторону от края строительных конструкций (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей №878 от 20.11.2000 в редакции 17.05.2016г).

- для сетей связи - 1м в обе стороны от края строительных конструкций (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»).

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство» отступ от фундаментов зданий и сооружений составляет:

- для водопровода - 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений;

- для канализации - 3 м до фундаментов зданий и сооружений;

Определены охранные зоны объектов:

- для ТП определена охранный зона 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» в редакции от 21.12.2018);

- для ГРПШ определена охранный зона 10 м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей №878 от 20.11.2000 в редакции 17.05.2016г)

- Определено расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров, до территорий медицинских организаций в городских населённых пунктах - не менее 25 метров, в сельских населённых пунктах - не менее 15 метров (согласно санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий").

Определены санитарно - защитные зоны объектов капитального строительства:

- Определена санитарно-защитная зона 50м для промышленных и коммунально - складских предприятий V класса опасности (№19 на плане) до жилой застройки согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- Определена санитарно-защитная зона 50м для объектов V класса опасности - Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ) (а также авторемонтные и сервисные мастерские) (№ 2, 3, 4, 5 на плане) до жилой застройки

согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- Определена санитарно-защитная зона 50м для объектов V класса опасности - Автозаправочные станции, предназначенные только для заправки легковых транспортных средств жидким моторным топливом, с наличием не более 3 топливораздаточных колонок, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы) (№ 4.1, 11.1, 16 на плане) до жилой застройки согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- Определена санитарно-защитная зона 50м для объектов V класса опасности - Мойка автомобилей до двух постов (№ 11 на плане) до жилой застройки согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- Определена санитарно-защитная зона 50м для объектов V класса опасности - Отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы (№ 6, 6.1, 7, 8-10.1, 20 на плане) до жилой застройки согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- Определена санитарно-защитная зона 50м для объектов V класса опасности - Склады хранения пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских, овощей, фруктов, напитков и др.), лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров (№ 18 на плане) до жилой застройки согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- Определена санитарно-защитная зона по границе земельного участка 74:33:0309001:6139 (существующий объект №1 на плане «Промышленные и коммунально-складские предприятия III-V класса опасности. Административные здания») в соответствии с Санитарно-эпидемиологическим заключением от 10.09.2020г №74.50.02.000.Т.001195.09.20 (см. приложение).

- Определена санитарно-защитная зона по границе земельного участка 74:33:0309001:4442 (существующий объект №13, 14 на плане «Автомойка самообслуживания») до 2х постов) в соответствии с ранее утвержденной документацией "Постановление от 31.05.2018 №5961-П «Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска в границы Красная, шоссе Западное, улицы Лучезарная Орджоникидзевского района, утвержденный постановлением администрации города от 28.03.2013 №3961-П".

Границы санитарно - защитных зон проектируемых объектов не накладываются на существующую территорию СНТ «им. Мичурина» (см. лист 1 графической части С-2249.10-20-ПП «Карта (фрагмент) планировочной структуры территорий города с отображением границ элементов планировочной структуры»).

7. Инженерные сети

Водоснабжение и водоотведение

Проектом планировки предусматривается подключение проектируемого объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:6141 (№20 на плане) к сетям водоснабжения от сетей МП трест «Водоканал» от хоз.питьевого водопровода Ду 600мм, проходящего по ш.Западному с северо-восточной стороны от объекта. Предусматривается устройство нового колодца. Размещение проектируемой сети проектируется на нормативном расстоянии от зданий, строений и сооружений согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Для проектируемых объектов № 18, 19, 4.1 предполагается осуществлять водоснабжение привозной водой.

Водоотведение для проектируемых объектов предполагается в герметизированные выгребы для каждого объекта.

Подключения проводить в соответствии с техническими условиями №01-11/8480 от 23.10.2020г МП трест «Водоканал». Подключение проектируемого здания на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:6141 (№20 на плане) производить по договору №01-11,6494 от 28.08.2020г МП трест «Водоканал»

Расход сточных вод равен водопотреблению 0,194 м³/час (0,194 м³/сут).

Расход сточных вод равен водопотреблению 0,31 м³/час (0,31 м³/сут).

Расход сточных вод равен водопотреблению 0,37 м³/час (0,37 м³/сут).

Расход сточных вод равен водопотреблению $0,16 \text{ м}^3/\text{час}$ ($0,16 \text{ м}^3/\text{сут}$).

Электроснабжение

Проектом планировки предусматривается подключение проектируемых объектов (№18, 19, 20, 4.1 на плане) к сетям электроснабжения на рассматриваемой территории в соответствии с техническими условиями №03/5638 от 20.10.2020г АО «Горэлектросеть» (см. приложение 1).

Проектом предусматривается перенос существующих столбов освещения по ш. Западному от ул. 50-летия Магнитки до ул. Труда в связи с расширением магистральной улицы в соответствии с транспортной схемой генерального плана города (см. проект). Проектируются новые столбы освещения с западной стороны ш. Западного.

Расчетная мощность $S_{\text{расч.}} = 91,60 \text{ кВА}$.

Теплогасоснабжение

На территории проектирования не располагаются существующие сети теплоснабжения.

Проектом планировки предусматривается подключение проектируемых объектов (№18, 19, 20, 4.1 на плане) к сетям газоснабжения на рассматриваемой территории.

Часовой расход газа на отопление, вентиляцию и ГВС

$$V^{\text{час}} = 482933,4 / (0,85 * 8000) = 71 \text{ нм}^3/\text{час},$$

Годовой расход газа на отопление, вентиляцию и ГВС

$$V^{\text{год}} = 774,6 / (0,85 * 8000) = 0,114 \text{ млн. нм}^3/\text{год},$$

Годовой расход условного топлива на отопление, вентиляцию и ГВС:

$$V_{\text{тыс. т.у.т.}}^{\text{год}} = 774,6 / (0,85 * 7000) = 0,13 \text{ тыс. т.у.т./год.}$$

Сети связи

На территории проектирования располагаются существующие сети связи.

Проектом не предусматривается подключение новых объектов к сетям связи.

8. Санитарная очистка территории

Очистка территории – одно из важнейших мероприятий, обеспечивающих экологическое и санитарно-эпидемиологическое благополучие населения и охрану окружающей среды.

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

Проектом предусматривается размещение площадок ТКО для эксплуатации проектируемого объекта.

Площадка для установки контейнеров должна быть водонепроницаемы, иметь твердое покрытие (асфальтовое и бетонное), удобное для уборки отходов и мойки, а также иметь трехстороннее ограждение.

Со всех сторон площадки необходимо оставлять свободное место во избежание загрязнения почвы. При оборудовании контейнерных площадок необходимо предусматривать места для складирования крупногабаритных отходов, размер свободного пространства для складирования крупногабаритного мусора – 1 метр от места расположения крайнего сборника до края площадки.

9. Градостроительные регламенты

Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Территория проектирования на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

Таблица 14.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ПК-2	Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
Ц-3	Зона обслуживания деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах
	ЖИЛЬЕ ЗОНЫ
Ж-3	Зона малозэтажной многоквартирной жилой застройки

10. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории
Таблица 15.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2020г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	21,2364	21,2364
	В том числе территории:	"-	-	
	Промышленных зон:			
	Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов (ПК-2)		6,4410	6,4410
	Общественно-деловых зон:			
	Зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2)		2,7351	2,7351
	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3)		8,8988	8,8988
	Жилых зон:			
	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3)		3,1615	3,1615
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	"-	-	-
1.3	Из общей площади проектируемого территории общего пользования - всего	"-	10,1311	10,1311
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"-	6,8750	4,1802
	улицы, дороги, проезды, площади	"-	3,2561	5,9509
	прочие территории общего пользования	"-	-	-
1.4	Коэффициент застройки		0,045	0,07
1.5	Коэффициент плотности застройки		0,05	0,07
1.6	Из общей территории:	га	-	-
	земли федеральной собственности	"-	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	"-	-	-
	земли муниципальной собственности	"-	-	-
	земли частной собственности	"-	-	-
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел/га	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км.	1,64	4,920
	в том числе:			
5.2	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения		1,64	1,64
5.3	Дублирующие проезды, тротуары, велосипедные дорожки	"-	0	3,280
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водоотребление - всего	м ³ /сут	-	0,16
6.2	Водоотведение	.м ³ /сут	-	0,316
6.3	Электропотребление	кВА	-	91,60
6.4	Расход газа	млн.м ³ /год	-	0,013
6.5	Расход тепла	Гкал/час	-	-

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки охватывает территорию, расположенную вдоль шоссе Западного в границах улиц Труда и ул. 50-летия Магнитки.

Данным проектом планировки территории рассматривается возможность размещения следующих объектов:

№4.1 на плане - «Автозаправочная станция» (не более 3-х топливораздаточных колонок) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:4389. С изменением разрешенного вида использования земельного участка с «Пункт технического осмотра транспортных средств с нежилым зданием сервисных мастерских» (согласно данным ЕГРН) на условно разрешенный вид использования – «Ремонт автомобилей»* (4.9.1.4), «Предпринимательство»* и «Заправка транспортных средств»* (4.9.1.1).

№6.1 на плане – «Магазин» на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:210. Производится смена вида разрешенного использования земельного участка с «Для строительства кафе» на основной вид разрешенного использования «Магазины» (4.4).

№18 на плане «Объекты складского назначения различного профиля» на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:6138. Вид разрешенного использования – Склады (6.9).

№19 на плане «Промышленные и коммунально-складские предприятия III - V класса опасности» на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:5660 с видом разрешенного использования – Производственная деятельность (6.0).

№20 на плане «Административное здание. Магазин. Котельная» на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:6141. С изменением вида разрешенного использования с «Для размещения объектов транспорта (для размещения комплекса технического обслуживания автомобилей)» на «Деловое управление» (4.1), «Коммунальное обслуживание» (3.1) и условно разрешенный вид «Магазины»* (4.4).

Проектируемые объекты капитального строительства не превышают V класса опасности в соответствии с СанПиНом (см. раздел 6. «Зоны с особыми условиями использования территории»)

Территория проектирования планируется застраиваться в одну очередь инвестиционного развития.

Приложение № 3
к постановлению администрации города
от 19.04.2022 № 519-П

