



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.07.2021

№ 7756 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Советская, Галиуллина, Доменщиков, утверждённый постановлением администрации города от 09.01.2020 №64-П, в границах улиц Советская, Галиуллина

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 08.09.2020 № 9798-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Советская, Галиуллина, Доменщиков, утверждённый постановлением администрации города от 09.01.2020 №64-П, в границах улиц Советская, Галиуллина», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 10.09.2020 №103, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Советская, Галиуллина, Доменщиков, утверждённый постановлением администрации города от 09.01.2020 №64-П, в границах улиц Советская, Галиуллина» опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.05.2021 №57, с учетом протокола общественных обсуждений от 26.06.2021, заключения о результатах общественных обсуждений от 03.07.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 06.07.2021 №72, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Советская, Галиуллина, Доменщиков, утверждённый постановлением администрации города

от 09.01.2020 №64-П, в границах улиц Советская, Галиуллина шифр: АВ-250920, выполненную ООО «Аверс», 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 (Глебова О.В.) разместить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Советская, Галиуллина, Доменщиков, утверждённый постановлением администрации города от 09.01.2020 №64-П, в границах улиц Советская, Галиуллина, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

2) разместить настоящее постановление и приложения к постановлению на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

4. Контроль исполнения постановления возложить на заместителя главы города Курсевич М.В.

Глава города



С.Н. Бердников

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ-4 (Ямпольская О.С.), ПУ, СВСиМП, ООО «Аверс», Шакирову Р.И.

ар

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

1 Характеристики проектируемой территории

1.1 Общие сведения

Местоположение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных территорий, в границах, согласно приложению, к постановлению Администрации города Магнитогорска №9798-П от 08.09.2020 «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Советская, Галиуллина, Доменщиков, утвержденный постановлением администрации города от 09.01.2020 №64-П, в границах улиц Советская, Галиуллина».

Территория находится в Правобережном районе, юго-западной части г. Магнитогорска, в границах ул. Советская, ул. Галиуллина, ул. Академика Заварицкого.

Площадь территории в границах разработки документации составляет 1,54 га.

1.2 Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено взаимоувязанное сохранение жилых домов, общественных зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Проектируемые объекты капитального строительства - отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками в соответствии с Правилами землепользования и застройки располагаются в территориальной зоне Ж-3 – относятся к основным видам разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками).

1.3 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры планируемой застройки

Территориальная зона Ж-3:

1. Предельные показатели плотности застройки определены в ст.17 ПЗЗ:

Максимальный процент застройки земельного участка – 30 %;

Коэффициент плотности застройки - 0,6.

2. Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Максимальный процент застройки земельного участка 74:33:0218001:902– 27%;

Коэффициент плотности застройки – 0,56.

Максимальный процент застройки земельного участка 74:33:0218001:901 – 27 %;

Коэффициент плотности застройки – 0,56.

Население

Численность населения застройки на расчетный срок – 85 чел.

Плотность населения – 55,11 чел./га.

Жилой фонд

Сохраняемый жилой фонд на расчетный срок – 3,16 тыс.м² общей площади.

Проектируемый жилой фонд на расчетный срок – 0,520 тыс.м² общей площади.

Плотность застройки – 7530 м²/га.

1.4 Предложения по формированию красных линий улиц

На территории проектирования имеются действующие красные линии, а также линии регулирования застройки, установленные:

- «Проектом планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Зеленая, Оренбургская, Советская» утвержденным постановлением администрации города от 29.03.2016 №3506-П;

- «Документацией по планировке территории города Магнитогорска в границах улиц Советская, Галиуллина, Доменщиков» утвержденной постановлением администрации города от 09.01.2020 №64-П.

Проектом не предусматривается отмена и изменение действующих красных линий, а также установление новых красных линий.

В отношении объекта №6 - отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0218001:902, линия регулирования застройки устанавливается на расстоянии 6 м от ул. Советская (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения).

В отношении объекта №7 - отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0218001:901, линия регулирования застройки устанавливается на расстоянии 3 м от ул. Академика Заварицкого (улица местного значения).

1.5 Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с положениями Генерального плана и Правил землепользования и застройки на основании задания на разработку градостроительной документации, в соответствии с которым предусмотрено размещение на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0218001:902 и 74:33:0218001:901 - отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками.

Проектом планировки осуществляется выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, определение границ зон существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства и коммуникаций инженерной инфраструктуры.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства - отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками - определены в соответствии с положениями ст. 17 Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска.

Для объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0218001:902, отступы от границ земельного участка составляют: с северной -5 м, с восточной и южной стороны -3 м, с западной 6 м.

Для объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0218001:901, отступы от границ земельного участка составляют: с северной -5 м, с восточной, южной и западной стороны -3 м.

Въезды на проектируемую территорию сохраняются с восточной стороны с ул. Академика Заварицкого, с западной - с ул. Советская. Проектом не предусматривается развитие улично-дорожной сети и образование новых транспортных связей.

1.6 Зоны с особыми условиями использования территории

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований. Границы ЗОУиТ требуют уточнений в связи с более точными данными изысканий, точным расположением объектов, текущим функциональным назначением и действующими нормативными документами. Планируемые объекты капитального строительства не требуют установления ЗОУиТ.

Проектом определены следующие прогнозируемые (ориентировочные) зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

В границах проектирования устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны;
- санитарные разрывы;
- охранные зоны сетей и инженерных сооружений;
- расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений.

Санитарно-защитные зоны

Ориентировочные санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) определены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Порядок использования СЗЗ регулируется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Определены СЗЗ следующих объектов:

- от существующего объекта предпринимательской деятельности радиусом 50 м (торговый комплекс) (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»);
- от существующего объекта предпринимательской деятельности (автозаправочная станция для легкового автотранспорта) радиусом 50 м (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»).

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 на территории располагаются санитарные разрывы от стоянок легкового транспорта.

Таблица 1

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта
до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

В соответствии с прим.1 к табл.7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия. Таким образом, для ГСК и гаражей закрытого типа ориентировочные размеры СР предусмотрены на основании табл. 7.1.1.

Охранные зоны

1) Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства – установлены согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, на расстоянии:

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 неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

– 2 м для ВЛ напряжением до 1 кВ (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется

1

H

0

9

a

2

11

II

•

Таблица 2

7

№ на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во квартир	Кол-во секций (зданий)	Пл. застройки, м²	Общая пл. м²	Общ. пл. квартир м²	Население	Мощность	Строительный объём, м³
6	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками (проект)	2	1	1	132,0	260,0	260,0	3	-	910
7	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками (проект)	2	1	1	132,0	260,0	260,0	3	-	910
Общественные здания										
1	Объект предпринимательской деятельности (сущ.)	5	-	1	1890,0	7440,0	-	-	3724, 3 чел.	2,85
3	Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны (сущ.)	2	-	1	233,7	420,7	-	-	до 50 чел.	1,40
2	Объект предпринимательской деятельности (автозаправочная станция) (сущ.)	1	-	1	62,3	56,1	-	-	4 кол.	0,19

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Проектом планировки территории размещение объектов социального обслуживания населения не предусматривается.

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Транспорт и улично-дорожная сеть

Проектом не предусматривается развитие улично-дорожной сети и образование новых транспортных связей.

Улицы и дороги

Классификация улиц и дорог принята в соответствии с ГП и СП 42.13330.2016, их параметры – в соответствии с п.11.5 СП 42.13330.2016. Ширина проектируемых улиц определена в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом проектируемых подземных и наземных инженерных коммуникаций, и санитарно-гигиенических требований, и требований гражданской обороны.

Классификация улиц

№ п/п	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Советская	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	Проектом не устанавливается (не изменяется)
2	ул. Галиуллина	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	
3	ул. Академика Заварицкого	Улица местного значения	
4	Проезд №1	Проезд основной	

Проектное планировочное решение не предусматривает движение транзитного автотранспорта по территории проектирования.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

Общественный пассажирский транспорт

Основными видами транспорта для пассажирских внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус, трамвай и индивидуальный легковой автомобиль.

Линии наземного общественного пассажирского транспорта предусматриваются на улицах с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

Сооружения и устройства для хранения транспорта

Хранение легковых автомобилей – открытые и закрытые наземные стоянки (гаражи) на территории проектируемой индивидуальной жилой застройки.

Паркирование легковых автомобилей – временное пребывание легковых автомобилей вдоль проезжих частей улиц.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

На расчетный срок проектом не предусматривается строительство новых.

2.4 Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Водоснабжение

На территории в границах проектирования расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Водоснабжение проектируемых объектов застройки осуществляется от ближайших существующих сетей центрального водоснабжения.

Водопотребление на расчетный срок – 1,0 м³/сут.

Поливочный водопровод

Полив зеленых насаждений предусмотрен от пожарно-питьевого водопровода.

Технический водопровод

Технический водопровод не предусматривается.

Водоотведение

Существующая система водоотведения для сохраняемой застройки не изменяется.

Проектом не предполагается развитие и реконструкция централизованных канализационных сетей.

Водоотведение для проектируемых объектов застройки осуществляется к ближайшим существующим сетям водоотведения, в соответствии с договором о подключении (техническом присоединении) к централизованной системе водоотведения №2/9787 от 07.07.2020 г.

Водоотведение на расчетный срок – 1,0 м³/сут.

Теплоснабжение

Существующая система теплоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется.

Проектом не предусматривается подключение проектируемых объектов к сетям теплоснабжения.

Газоснабжение

* Согласно топографической съемке на территории в границах проектирования располагается подземный газопровод низкого давления до потребителей. В границах земельных участков газопровод предусмотрен в наземном исполнении.

Подключение объектов застройки к существующим инженерным сетям осуществить в соответствии с техническими условиями.

Расход газа на расчетный срок – 21 м³/ч.

Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются: жилые дома, наружное освещение улиц и проездов, тротуаров.

Для электроснабжения проектируемых объектов предусмотрено строительство опор ВЛ-0,4 кВ согласно проекту ГЭС-1484-ЭС, выполненному АО «Горэлектросеть». Источник питания: ПС 110кВ99, ф.9, ф. 35, ЦРП-3, ф.15, ф.16, РТП-11-127 м-н.

Мощность электропотребления на расчетный срок – 30,3 кВт.

Сети связи

Телефонизация

Существующие сети связи для сохраняемой застройки не изменяются.

Радиофикация

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

Дождевая канализация

Подключение проектируемой застройки в пониженных местах территории предусмотрено к существующим внутриквартальным сетям дождевой канализации. Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на очистных сооружениях в ближайший водоем.

Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противозрозионные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противозрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

На территории в границах проектирования площадки для мусоросборников не предусмотрены.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории – 1 этап

Расчетный срок - до 2029 г.

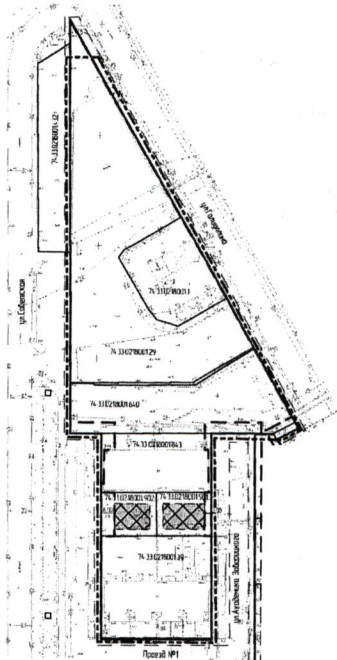
Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение подготовительных работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки.
2. Выполнение элементов благоустройства, площадок, строительство проезжих частей, стоянок и прочего, необходимых для функционирования территории.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство благоустройства предусматривается за счет бюджетных средств.



Чертеж планировки территории (основной чертеж)
М 1:1000



Условные обозначения

- Границы**
- Граница проектирования
 - Красная линия (вспомогательная)
 - Линия разграничения застройки
 - Граница земельной (участков) собственности (УПС)
 - Кадстровая линия земельной (участков) собственности (УПС)
- Границы элементов планировочной структуры**
- Планировочный элемент
 - Планировочная структура
- Границы зон планировочного размещения объектов капитального строительства**
- Границы планировочного размещения объектов капитального строительства

- Примечания:**
1. Границы зон с особыми условиями использования территории подразделены федеральными органами исполнительной власти не установлены.
 2. В связи с сложившейся застройкой линии разграничения застройки совпадают с красными линиями.
 3. В соответствии с СП 42.033.2016 микрорайон (квартал) - планировочная единица застройки в границах красной линии, ограниченной магистральными или жилыми улицами.
 4. На чертеже границы элемента планировочной структуры показаны условно.

АВ-250920-П.04П									
г. Магнитогорск, "Градиловский район"									
№	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Исполнитель	А.И.Иванов	С.В.Петров	И.В.Сидоров	М.В.Кузнецов	О.В.Левченко	Н.В.Михайлов	П.В.Новиков	Р.В.Осипов	С.В.Попов
Проверенный	А.И.Иванов	С.В.Петров	И.В.Сидоров	М.В.Кузнецов	О.В.Левченко	Н.В.Михайлов	П.В.Новиков	Р.В.Осипов	С.В.Попов
Утвержден	А.И.Иванов	С.В.Петров	И.В.Сидоров	М.В.Кузнецов	О.В.Левченко	Н.В.Михайлов	П.В.Новиков	Р.В.Осипов	С.В.Попов
Дата	2021	04	22	2021	04	22	2021	04	22
Чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:1000									
ООО АБС									