Оповещение
о начале общественных обсуждений по проекту

«Проект планировки территории г. Магнитогорска, в районе пересечения улицы Энергетиков и проезд Ковыльный».

С "22" сентября 2023 года по "20" октября 2023 года организатором общественных обсуждений – Комиссией по проведению общественных обсуждений по проекту Генерального плана города Магнитогорска, по проекту планировки территории, проекту межевания территории города Магнитогорска (далее-комиссия) проводятся общественные обсуждения по проекту «Проект планировки территории г. Магнитогорска, в районе пересечения улицы Энергетиков и проезд Ковыльный».

Перечень информационных материалов к вышеуказанному проекту:

демонстрационный материал, содержащий основную часть, подлежащую утверждению.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему согласно вышеуказанному перечню будут размещены с "27" сентября 2023 года по "17" октября 2023 года на официальном сайте администрации города https://www.magnitogorsk.ru.

Экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, будут открыты: "27" сентября 2023 года по "17" октября 2023 года в холле управления архитектуры и градостроительства администрации города (просп. Ленина, 72, 2 этаж) и в администрации Ленинского района города Магнитогорска (ул. Октябрьская, 32).

Посещение указанных экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, возможно в следующие дни и часы: "27" сентября 2023 года по "17" октября 2023 года с 09.00 до 17.00.

Сбор и обобщение предложений и замечаний участников общественных обсуждений осуществляется с "27" сентября 2023 года по "17" октября 2023 года.

Участники общественных обсуждений вправе вносить предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях:

1) посредством официального сайта администрации города https://www.magnitogorsk.ru;

2) в письменной форме или в форме электронного документа в адрес комиссии (приемная управления архитектуры и градостроительства администрации города - просп. Ленина, 72, 2 этаж, каб. 269) по проведению общественных обсуждений по проекту Генерального плана города Магнитогорска, по проекту планировки территории, проекту межевания территории города Магнитогорска;

3) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях (приемная управления архитектуры и градостроительства администрации города - просп. Ленина, 72, 2 этаж, каб. 269; приемная администрации Ленинского района города Магнитогорска (ул. Октябрьская, 32), каб. 310.

Для внесения предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации участники общественных обсуждений в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения.

Участники общественных обсуждений, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 13 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется представление документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах).

В случае выявления факта представления участником общественных обсуждений недостоверных сведений его предложения и замечания не рассматриваются.

Обработка персональных данных участников общественных обсуждений осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом "О персональных данных".

Заместитель председателя комиссии В.Н.Петрученко

Васикова Н.В.
26-03-43

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ Г. МАГНИТОГОРСКА, В РАЙОНЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛИЦЫ ЭНЕРГЕТИКОВ И ПРОЕЗД КОВЫЛЬНЫЙ

Чертеж планировки территории

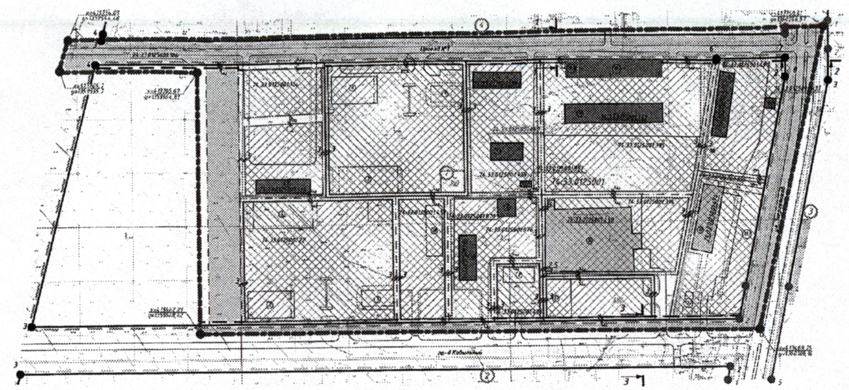
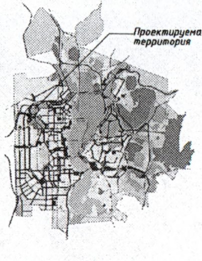
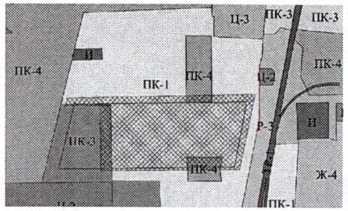


Схема размещения в структуре городского округа (ситуационный план)



Фрагмент карты градостроительного зонирования в соответствии с Правилами землепользованию и застройки города Магнитогорска



Условные обозначения:

- ▨ Границы проектирования
- Линии градостроительного регулирования:
  - Красные линии установленные (см. Примечание п.1)
  - Устанавливаемая линия регулирования застройки
  - Устанавливаемая линия регулирования застройки
  - Устанавливаемые красные линии
  - ● Номер координат поворотных точек устанавливаемых красных линий
  - ● Номер координат поворотных точек действующих красных линий
- Границы в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости:
  - Земельные участки
  - Объекты капитального строительства (далее – ОКС)
  - Объекты незавершенного строительства
  - 74:33:1102001 Номер кадастрового квартала
  - 74:33:0000000:3595 Кадастровый номер земельного участка
  - 74:33:0000000:3595 Кадастровый номер ОКС
- Границы элементов планировочной структуры:
  - Элементов планировочной структуры
  - Фрагменты планируемых элементов планировочной структуры
  - ① Номер группы элементов планировочной структуры
- ▨ Территории общего пользования
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:
  - ▨ новое строительство
  - ▨ в случае реконструкции
- Границы образуемых земельных участков:
  - земельный участок
- Объекты капитального строительства:
  - Объекты существующие:
    - ▩ Производственно-складские объекты
    - ▨ Объекты незавершенного строительства
  - Объекты проектируемые:
    - Торговые, административные, производственные, складские (см. Примечание п.4)
    - ③ Условный номер объекта ОКС на плане

Примечание:

1. Красные линии и линии регулирования застройки установлены проектом планировки и проектом межевания территории г. Магнитогорска по улице Кононольская от улицы Бестужева до шоссе Западное, с целью размещения линейных объектов, утвержден от 19.09.2017 № 10918-П и проектом планировки территории города Магнитогорска с целью размещения линейных объектов (подземный газопровод, подземный кабель) по ул. Энергетиков, утвержден от 26.12.2015 № 16171-П;
2. План красных линий и разбивочный чертеж красных линий выполнен в соответствии с РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (принят Постановлением Госстроя от 06.04.1998 №18-30);
3. В границах проектирования существующие элементы планировочной структуры установлены не установлены. В проекте граница элемента планировочной структуры совпадает с красной линией (на чертеже граница элемента планировочной структуры отображено условно);
4. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для существующих объектов определяется действующими ПЗиЗ;
5. Координаты поворотных точек устанавливаемых красных линий приведены на листе 1.1 шифр: ТУ-22-558-ППТ ОЧ;
6. Данный чертеж разработан на топографической съемке.
7. Система координат – МСК-74.
8. Система высот – Балтийская.

ЧАСТЬ 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

1.1 Характеристики планируемого развития территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 22.11.2021 №12721-П "О подготовке проекта планировки территории г. Магнитогорска, в районе пересечения улицы Энергетиков и проезда Ковыльный".

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории:

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

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0125001.
Площадь территории в границах проектирования составляет 15,6467 га.

В соответствии с генеральным планом г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в северо-западной части Ленинского района г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ - в зоне производственного использования ПК-1 и частично в зоне ПК-4, ПК-3.

Границами проектируемой территории являются:

- с севера – земельными участками с кадастровыми номерами: 74:33:0125001:411, 74:33:0125001:577, 74:33:0125001:388, 74:33:0125001:89, 74:33:0125001:435, 74:33:0125001:597, 74:33:0125001:21, 74:33:0125001:71;
- с востока – ул. Энергетиков;
- с юга – проезд Ковыльный;
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 74:33:0125001:106.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Основные параметры планируемой застройки:

1. ПК-1 Зона производственно-складских объектов

1.1 Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗиЗ для территориальных зон:

Максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

1.2 Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Озеленение в границах земельного участка -15 %

Максимальный процент застройки земельного участка -12%

Коэффициент плотности застройки -0,1

2. ПК-3 Зона производственно-коммунальных объектов III класса

2.1 Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗиЗ для территориальных зон:

Максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

[illegible]

1.2 Зоны с особыми условиями использования территории

[illegible]

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории.

Охранные зоны

Объектов инженерной инфраструктуры

В границах проектирования:

- ГРП (вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов – 10 метров от границ этих объектов (согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»).
- проектируемая трансформаторная подстанция (ТП) – радиус 10 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года № 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).
- комплектная трансформаторная подстанция (КТП) – 10 метров от границ этих объектов (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года № 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).

На территориях, смежной с проектируемой

- для существующих ТП (охранная 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)

Расстояние от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Для площадок сбора ТКО определено расстояние, которое должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров 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 (в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. № 3 "Об утверждении 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" (с изменениями и дополнениями).

Охранные зоны инженерных сетей

- от подземной линии электропередач 0,4кВ – 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 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);
- от воздушной линии электропередач 0,4кВ – 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 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);
- от подземной линии электропередач 10кВ – 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 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);
- от воздушной линии электропередач 10кВ – 10м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 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);
- от подземного газопровода - 2м в каждую сторону (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);
- от подземной теплотрассы - охранная зона теплотрасс 3м (в свету) (Согласно Приказа Минстроя России от 17.08.1992г №197 о "Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей). Расстояние от теплотрассы 2Ду-300мм до фундаментов зданий и сооружений - 2м (Согласно СП 124.13330.2012 "Тепловые сети").
- от сетей связи - 2м в каждую сторону для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации (согласно Правилам охраны линий и сооружений связи Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578).

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

- для водопровода и канализации - 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);
- для канализации - 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);
- для ливневой канализации - 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 1,5 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);
- от подземного кабеля сети связи - 3м до фундаментов зданий и сооружений (Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»).
- от подземного кабеля сети связи - 0,5м до фундаментов зданий и сооружений (Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»)
- от тепловых сетей - 3 м до фундаментов зданий и сооружений (Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»).

[illegible]

1.3 Обоснование проектных градостроительных решений

[illegible]

1.4 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

[illegible]

2. Сеть улиц и дорог

[illegible]

2.2.1 Пешеходное движение

[illegible]

2.2.2 Велосипедное движение

[illegible]

2.2.3 Общественный пассажирский транспорт

[illegible]

2.2.4 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

[illegible]

Таблица 3. Расчет парковочных мест для проектируемых и существующих объектов

[illegible]

2.3 Инженерные сети

[illegible]

2.3.1 Водоснабжение и водоотведение

[illegible]

2.3.2 Теплоснабжение

[illegible]

2.3.3 Газоснабжение

[illegible]

Часовой расход газа - 120,87 нм³/час.
Годовой расход газа - 0,22 млн. нм³/год
Годовой расход условного топлива - 0,25 тыс. т.у.т./год.

2.3.4 Электроснабжение

В границах проектируемой территории расположены электрические сети, находящиеся в ведении АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск:

- КЛ-10 кВ;
- КЛ-0,4 кВ;
- ВЛ-0,4 кВ;
- ВЛ-10 кВ;

Потребителями электроэнергии являются общественные здания, наружное освещение улиц и проездов.

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети электроснабжения в рамках существующей застройки. Проектом предусмотрено подключение проектируемых объектов к сетям электроснабжения, согласно схеме подключения (письмо 2003/034 от 30.09.2022).

Подключение проектируемых объектов к существующим инженерным сетям осуществить в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск на последующих стадиях проектирования.

Подключение объекта и перечень мероприятий по осуществлению технологического присоединения объектов застройки будет определено техническими условиями в рамках договора об осуществлении технологического присоединения в соответствии с требованиями «Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств физических и юридических лиц к электрическим сетям» (утв. Постановлением Правительства РФ №861 от 27.12.2004 г.).

2.3.5 Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод с участков предусматривается самотеком в дождеприемники, расположение которых определяется в рабочей документации.

2.3.6 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматривается защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия. Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие валики), засыпка рытвин.

2.4 Санитарная очистка территории

В настоящее время производится санитарная очистка территории. На территории просматривается площадка контейнеров для сбора ТКО.

Счет твердых покрытий улиц:

Норма: с 1 кв.м. твердых покрытий улиц 5 кг/год.

Расчет: 5 x 58173,3 = 290 866,54 кг/год.

Проектом предусмотрено 3 контейнера на новой мусорной площадке. На проектируемой территории предусмотрена 1 площадка для проектируемой застройки.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м (согласно СП 42.13330.2016 Приложение К)

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

Плотность ТКО на территории проектирования не превышает 120 кг/м³.

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

Согласно Постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. №3 «Об утверждении санитарных норм и правил СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий». 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 населенных пунктах – не менее 25 метров, в сельских населенных пунктах – не менее 15 метров. Для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и зелеными насаждениями по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

Объектами очистки являются: уличные проезды, объекты культурно-бытового назначения, территории предприятий, учреждений и организаций, места отдыха.

Отходы на проектируемой застройке различаются по своему морфологическому составу по следующим категориям отходов:

- Твердые бытовые отходы (ТКО);
- Крупногабаритные отходы (КО).

Твердые бытовые отходы (ТКО) - пищевые отходы, стекло, кожа, резина, бумага, отходы от текущего ремонта, дерево, текстиль, упаковочный материал, компостный смет, т.е. отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения.

К ТКО, входящим в норму накопления и удаляемым транспортом спецавтохозяйства, относятся отходы, образующиеся в общественных зданиях (включая отходы от текущего ремонта квартир), отходы от отопительных устройств местного отопления, смет, опавшие листья, собираемые с территорий.

Нормы накопления ТКО образуются от учреждений и предприятий общественного назначения.

Ориентировочные расчеты накопления ТКО (согласно рекомендациям Приложения М, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»):

Нормы накопления учреждений и предприятий общественного назначения в крупных городах составляют 30-50 % от норм накопления жилых зданий

Крупногабаритные отходы (КО) - отходы в виде изделий, утративших свои потребительские свойства - мебель, бытовая техника, компьютеры, торговое оборудование, сантехника, коляски и т.д.

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5 % в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территорию проектирования планируется освоить в один этап инвестиционного развития:

1. Выполнение подготовительных работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей.
2. Строительство нежилых зданий – склада (по плану номер 3), производственного здания (на плане номер 4) и административного корпуса (на плане номер 5);
3. Строительство нежилых зданий – склада (на плане номер 6), производственного здания (на плане номер 7) и административного корпуса (на плане номер 8);
4. Строительство нежилого здания – производственного здания (на плане номер 1);
5. Строительство нежилого здания – магазина (на плане номер 2);
6. Строительство нежилого здания – склада (на плане номер 18);
7. Строительство нежилого здания – магазина (на плане номер 17);
8. Выполнение работ по благоустройству территории: оборудование проезжих частей, пешеходных тротуаров, площадок общего доступа, озеленения и других элементов благоустройства.

Технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство общественных зданий предусматривается за счет средств собственников земельных участков.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Таблица 4. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

[illegible]

										ИТОГО	37710,2	11980
										ВСЕГО:	71164,1	22269

Примечание:

1. [illegible]
2. [illegible]

[illegible]