



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.02.2020

№ 1087 - П

Об утверждении проекта планировки территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Магнитогорска, Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», в соответствии с постановлением администрации города от 23.04.2019 № 4727-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 24.04.2019 № 59, с учетом оповещения администрации города «О начале проведения общественных обсуждений по проекту планировки территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 06.12.2019 №183, с учетом протокола общественных обсуждений от 17.01.2020 и заключения о результатах общественных обсуждений по проекту планировки территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский от 17.01.2019, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 18.01.2020 № 4,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский, шифр: Г-683.04.19, выполненный ООО АПБ «Главпроект, 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 (Астраханцев В.И.) разместить утвержденный проект планировки

территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский 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 Курсевиц М.В.

Исполняющий обязанности
главы города



М.В. Москалев

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

1. Основание для проектирования

Проект планировки территории левобережной части города Магнитогорска, в районе тракта Челябинский разработан на основании следующих документов и материалов:

- Постановление администрации города Магнитогорска «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский»;

2. Цели и задачи проекта

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

Основными задачами проекта планировки являются:

- определение границ зон планируемого размещения ОКС.

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в левобережной части Орджоникидзево района города Магнитогорска, находится в территориальных зонах Р-З, СН-1, ПК-4.

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
<i>СН-1</i>	Зона, предназначенная для размещения кладбищ
	ЗОНА РЕКРИАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
<i>Р-З</i>	Зона зеленых насаждений специального назначения
	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА
<i>ПК-4</i>	Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса

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

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению. На территории есть санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов.

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

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

Проектом не предусматривается изменение красных линий и линий регулирования застройки.

5. Организация транспортного обслуживания

В проекте предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в узвязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Магистральная дорога регулируемого движения (тракт Челябинский) - существующая:

Ширина полосы движения – 3,5-4,0 м;

Число полос движения – 5;

Ширина тротуара – 3,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Расчет стоянок автомобилей для проектируемого объекта

На участке проектирования находится три проектируемых объекта:

- культовое здание
- административное здание
- объект складского назначения различного профиля

Согласно СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов», для расчета стоянок применяется норматив из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости храма. Вместимость храма до 100 человек.

Так же на участке 74:33:1333001:616 предусмотрено 34 машиноместа, из них 4 машиноместа для МГН включая ранее проектируемые проектом планировки и межевания территории левобережной части города Магнитогорска в районе пересечения улиц Нестерова, Чкалова, шоссе Восточное, тракта Челябинский С-1198.04.16 (ООО«СтройИнжиниринг», заказчик –Бурантаев Н.Ш.). На участке с кадастровым номером 74:33:1333001:616 общее количество парковочных мест 38 с учетом размещения проектируемого культового здания.

Проектируемые объекты административное здание и объекты складского назначения размещаются в юго-восточной части проектируемой территории. Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, для расчета стоянок для административных зданий применяется норматив 2-3 машиноместа на 100 кв.м. общей площади зданий. Площадь административного здания 167,62 кв.м. Таким образом, для административных зданий требуется парковка на 4-6 м/м, из них 1-2 м/м для маломобильных групп населения.

Все существующие и ранее запроектированные объекты и расчет стоянок при них не изменяются, отображены в данном проекте в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и межевания территории левобережной части города Магнитогорска в районе пересечения улиц Нестерова, Чкалова, шоссе Восточное, тракта Челябинский С-1198.04.16 (ООО«СтройИнжиниринг», заказчик –Бурантаев Н.Ш.)

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

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

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

Проектируемое культовое здание размещено на участке с кадастровым номером 74:33:1333001:616 в территориальной зоне СН-1.

Основные виды разрешенного использования: - культовые здания, резервуары для хранения воды, дом поминальных обрядов:

Вспомогательные виды использования: хозяйственные корпуса;

согласно Правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска (далее — ПЗиЗ).

Граница зоны расположения проектируемого культового здания располагается на удалении 1,3 км от ближайшего культового сооружения «Никольский храм». «Условный» радиус обслуживания до 0,4 ч пешеходной доступности, или 1 - 1,5 км согласно СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов». Проектом предусматривается комплексное благоустройство территории ритуальной компании включающее в себя комплекс взаимосвязанных объектов: храм, дом поминальных обрядов и хозяйственный корпус. Размещение культового здания на данной территории является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Площадь участка 74:33:1333001:616 для размещения культового здания составляет 9 465 м²; площадь застройки на участке 74:33:1333001:616 – 2 483,68м². Коэффициент застройки участка 74:33:1333001:616 составляет 0,2, коэффициент плотности застройки – 0,21, площадь озеленения участка – 3650,49 м², процент озеленения территории – 38,57 %, что соответствует параметрам застройки для территориальной зоны СН-1.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальная площадь земельного участка — 250 кв.м .

Максимальная площадь земельного участка — 40 га .

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений - 10м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

Коэффициент плотности застройки - 1,8

Озеленение территории - не менее 10 процентов от площади земельного участка

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 10 процентов от площади земельного участка.

Проектируемые административное здание и объект складского назначения в территориальной зоне ПК-3.

Основные виды разрешенного использования: - объекты складского назначения различного профиля, административные здания согласно ПЗиЗ.

Площадь предполагаемого участка для размещения административных зданий составляет 6 128,06 м²; площадь застройки на участке – 1 247,62м². Коэффициент застройки участка составляет 0,2, коэффициент плотности застройки – 0,23, площадь озеленения участка – 2 796,6 м², процент озеленения территории – 45,6 %, что соответствует параметрам застройки для территориальной зоны ПК-3.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальная площадь земельного участка — 0,2 га .

Максимальная площадь земельного участка — 10 га .

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3 м.

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

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 процентов.

Коэффициент плотности застройки - 1,8

Озеленение территории - не менее 10 процентов от площади земельного участка

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 10 процентов от площади земельного участка.

Проектное предложение заключается в размещении объектов капитального строительства:

Таблица 2.3.1. Проектируемые объекты и их основные технико-экономические показатели

№ 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	№ объекта по чертежу	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Этажность	Площадь застройки, м ²	Площадь общая, м ²	Существующая/проектируемая/ ранее запроектированная застройка
74:33:1333001:616	Для размещения административных зданий	Бытовое обслуживание	3.3	:790	Жилая застройка	1	1308,4	1308,4	Существующее
		Ритуальная деятельность	12.1	:777	Дом поминальных обрядов	1	921,0	921,0	Существующее
		Коммунальное обслуживание	3.7.1	1	Культовое здание	1	106,41	80,00	Проектируемое

Таблица 2.3.2. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, м2	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	147851	100
2	Площадь застройки	25695,41	17,38
3	Площадь покрытий	58259,61	39,4
4	Площадь озеленения	63895,98	43,22
5	Кoeffициент застройки	0,15	
6	Кoeffициент плотности застройки	0,16	

Проектом предусматривается комплексное благоустройство территории ритуальной компании с устройством асфальтовых проездов, пешеходных дорожек и озеленением территории.

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала)

7. Инженерное оборудование, сети и системы

В границах проектирования располагаются существующие сети, ранее запроектированные сети другим ППТ и проектируемые сети данным проектом.

Водоснабжение и водоотведение

Водообеспечение и пожаротушение данного района обеспечивается двумя вводами с учетом проекта планировки №А-05.712-15ППТ.МОП (ООО «Архивариус», заказчик – ООО «Евросервис»). Первый ввод – сеть хоз.питьевого водопровода, в районе заезда Карталинского и ул. Нестерова. Второй ввод – сеть хоз.питьевого водопровода в районе ул. Чкалова и ул. Аэродромной.

Подключение объекта водоотведения выполнено к сети бытовой канализации Ду 500 мм, проходящей с восточной стороны от объекта.

Размещение уличных сетей водопровода и канализации выполнены в зонах общего пользования за границами красных линий. Сети хоз.питьевого водопровода и бытовой канализации от сетей газоснабжения располагаются на расстоянии не менее 2-х метров, а так же глубина заложения на 0,4 метра выше глубины заложения сети хоз.питьевого водопровода. Размещение сетей хоз.питьевого водопровода и бытовой канализации выполнено на расстоянии не менее 2-х метров от сетей электроснабжения.

В проекте предусмотрено, что на проектируемый объект (культовое здание) будет осуществляться подвоз питьевой воды в соответствии с правилами водоснабжения. В связи с отсутствием на территории существующих сетей водоотведения, в проекте предусмотрено отвоз воды в соответствии с правилами водоотведения.

В проекте предусмотрено, что проектируемые объекты №15 и 16 (административное здание, объект складского назначения) могут быть подключены к сетям водоснабжения и водоотведения.

Подключение к существующим сетям водоснабжения и водоотведения выполнено согласно проекту планировки и межевания территории левобережной части города Магнитогорска в районе пересечения улиц Нестерова, Чкалова, шоссе Восточное, тракта Челябинский С-1198.04.16 (ООО«СтройИнжиниринг», заказчик –Бурантаев Н.Ш.)

Газоснабжение

При проектировании сетей газоснабжения был учтен проект планировки в данном районе №А-05.712-15ППТ.МОП (ООО «Архивариус», заказчик – ООО «Евросервис») и проект планировки и межевания территории левобережной части города Магнитогорска в районе пересечения улиц Нестерова, Чкалова, шоссе Восточное, тракта Челябинский С-1198.04.16 (ООО«СтройИнжиниринг», заказчик –Бурантаев Н.Ш.).

Подключение проектируемого объекта (культовое здание) к сетям газоснабжение не осуществляется

В проекте предусмотрено, что проектируемые объекты №15 и 16 (административное здание, объект складского назначения) могут быть подключены к сети газопровода.

Подключение ранее проектируемых объектов к сетям газоснабжения было выполнено от проектируемого подземного газопровода высокого давления, идущего от ГРП-36 по ул. Нестерова.

Точка подключения – существующий подземный газопровод высокого давления по ул. Нестерова (Ду 219) (владелец АО «Газпром газораспределение Челябинск» в г. Магнитогорск);

Материал газопровода – полиэтиленовые трубы Ø 100 мм.

Способ прокладки – открытым способом в траншеи. Переход под коммуникациями и автодорогой выполнить закрытым способом (метод наклонно-направленного бурения).

Давление газа – 0,6 МПа.

Расчет потребления газа 250 м³/час.

Протяженность газопровода до ГРП - 462,50 м.

Электроснабжение

При проектировании сетей электроснабжения был учтен проект планировки в данном районе №А-05.712-15ППТ.МОП (ООО «Архивариус», заказчик – ООО «Евросервис») и проект планировки и межевания территории левобережной части города Магнитогорска в районе пересечения улиц Нестерова, Чкалова, шоссе Восточное, тракта Челябинский С-1198.04.16.

Электроснабжение проектируемого объекта (культурное здание) предусмотрено от существующей КТП. Объекты, находящиеся на участке с кадастровым номером 74:33:1333001.616 подключается к КТП, находящейся по адресу ул. Челябинский тракт 5 и числящимся на балансе у Бурантаева Н.Ш. Для подключения к ТП получено письменное соглашение балансодержателя. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств не превышает предельно допустимую нагрузку на ТП.

Все ранее запроектированные сети выполнены согласно ранее утвержденному постановлением от 08.02.2017 №1141-П проекту С-1198.04.16 (ООО «СтройИнжиниринг», заказчик – Бурантаев Н.Ш.)

Теплоснабжение

Размещение новых сетей теплоснабжения проектом не предусматривается.

Сети связи

Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

Санитарно-защитные зоны:

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» вокруг объектов и производств, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования - санитарно-защитная зона (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

На территории проектирования в проекте указаны следующие санитарно-защитные зоны:

- санитарно-защитная зона согласно Генеральному плану г. Магнитогорска;
- для существующего склада определена СЗЗ радиусом 50 м (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");

В проекте указаны границы охранных зон инженерных сетей и сооружений:

- для газопровода указана охранный зона шириной 4 м (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);
- для воздушных линий электропередачи (ВЛ) указаны охранные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов:

- 2 м - для ВЛ-0,4кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы);
- 10 м – для ВЛ-10кВ (от проекции на землю крайних проводов, с учетом траверсы);
- радиусом 10 м - для ТП 10/0,4кВ (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»);

- для тепловых сетей – 3 м в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей (согласно Приказу от 17 августа 1992 г. N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»);

- расстояние от сетей водопровода до фундаментов зданий и сооружений - 5 м.

8 Основные технико-экономические параметры проекта планировки территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2019 г.	Расчетный срок
I Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	14,7951	14,7951
	В том числе территории:	-		
	зона кладбищ		0,9465	0,9465
	зона зеленых насаждений		2,3405	2,3405
	производственных зон	-	11,5081	11,5081
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-	2,3405	2,3405
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-	1,3700	1,3700
	улицы, дороги, проезды, площади	-	0,9705	0,9705
	прочие территории общего пользования	-	-	-
1.3	Коэффициент застройки	%	-	0,15
1.4	Коэффициент плотности застройки	-	-	0,16
2 Транспортная инфраструктура				
2.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0,462	0,462
	В том числе:			
	улицы	-	0,462	0,462
	проезды			
2.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	-	-	353
3 Инженерное оборудование и благоустройство территории				
3.1	Водопотребление - всего	м ³ /сут	-	42,23
3.2	Водоотведение	-	-	42,23
3.3	Электропотребление	МВт	-	449,00
3.4	Расход газа	нм ³ /час	-	345
3.5	Количество твердых коммунальных отходов	м ³ /год	-	205
	В том числе утилизируемых	-	-	205

**ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

Очередность планируемого развития территории – 1 этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение подготовительных работ для проектируемой застройки.
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.



