



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15.10.2020

№ 11496 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, и проект межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Еловая, шоссе Западное

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 31.10.2018 № 13006-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и проекта межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Еловая, шоссе Западное», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 02.11.2018 №162, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и проект межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Еловая, шоссе Западное», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 11.02.2020 № 14, заключением о результатах общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденным постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и проектом межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Еловая, шоссе Западное от 14.03.2020, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 14.03.2020 №26, протоколом общественных обсуждений от 11.03.2020,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, и проект межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Еловая, шоссе Западное, шифр: 1.1.050.05-19, выполненные ООО «Вентура», 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;
- 4) разбивочный чертеж красных линий, М:1000 согласно приложению №4 к настоящему постановлению;
- 5) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №5 к настоящему постановлению;
- 6) чертеж межевания территории, чертеж границ сервитутов, М:1000 согласно приложению №6 настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Астраханцев В.И.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, и проект межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Еловая, 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-З (Постолова Н.К.), ПУ, СВСиМП, ООО «Вентура», ООО «Офис+»
еф

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

1. Современное состояние территории

Проект планировки охватывает территорию юго-западной части города Магнитогорска. Административно территория относится к Орджоникидзевскому району. С северной стороны территории располагается пересечение ул. 50-летия Магнитки и шоссе Западного. С северо-востока территорию ограничивает шоссе Западного. С северо-запада территорию ограничивает ул. 50-летия Магнитки. С юго-востока располагается ул. Петербургская. С юго-запада располагается ул. Еловая.

В границах проектирования находятся следующие градостроительные зоны: Зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2), Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3), Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3).

Площадь проектируемой территории: 5,4327 га.

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

1. Реконструкция объекта предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне (Автосервис). Категория земель - Земли населённых пунктов. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания.

2. Привести виды разрешенного использования для земельных участков в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска. Категория земель - Земли населённых пунктов.

3. Установление красных линий в целях корректировки их по существующим кадастровым учетам и территориальному зонированию, входящих в территорию проектирования.

Зоны с особыми условиями использования территории

На территории имеются инженерные коммуникации (электрические сети, сети водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, сети связи).

Определены охранные зоны инженерных сетей:

- от оси кабельной линии – 1 м в каждую сторону (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 воздушных линий электропередач напряжением 10кВ – 10м в каждую сторону от крайнего провода (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 воздушных линий электропередач напряжением 0,4кВ – 2м в каждую сторону от крайнего провода (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 водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство»);

- для водовода $d=1000$ - 10м с каждой стороны от водовода. (согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство»);

- для канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство»);

- для подземного газопровода устанавливается охранная зона шириной 2 м с каждой стороны газопровода (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);

- для подземного газопровода высокого давления устанавливается охранная зона шириной 7 м (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);

- для сетей связи – 2 м (согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство»).

Определены охранные зоны следующих объектов:

- для линейного объекта – ГРПБ определена охранная зона радиусом 10м (СП 62.13330.2011 п. 6.2.2);

- для проектируемой ТП (вне границ проектирования согласно проекту 56-23.03.16 ППТ ООО "ЕвроГаз") определена охранная зона радиусом 10м (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 существующих и проектируемых площадок ТКО определена охранная зона радиусом 20м до жилых зданий (согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство»);

- для открытых автостоянок легкового автотранспорта до объектов застройки (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», табл.7.1.1), определена от количества машино – мест 10, 15, 20 м до фасадов жилых зданий;

- для проектируемого Магазина установлена санитарно-защитная зона 50м до жилых зданий (согласно проекту 56-23.03.16 ППТ ООО "ЕвроГаз");

- от земельного участка существующего Автосервиса (объекта предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне) установлена санитарно – защитная зона по границе участка согласно Санитарно-Эпидемиологического заключения №74.50.02.000.Т000780.05.17 от 24.05.2017г. (для станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ) согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»).

- от реконструируемой части Автосервиса (объекта предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне) установлена санитарно – защитная зона 50м до жилой застройки (для станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ) согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»).

Проект выполнен с соблюдением:

- Градостроительного Кодекса РФ;

- Земельного Кодекса РФ;

- ГОСТ «Условные знаки для топографических планов 1:5000-1:500»;

- Закона Челябинской области № 749-ЗО от 03.07.2018 «О порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории органами исполнительной власти Челябинской области»;

- Закон Челябинской области №47 ЗО от 15.09.2006 «О документации по планировке территории в Челябинской области»

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населенных пунктах Российской Федерации»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений»;
- Действующая часть недействующей редакции СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений»;
- Генерального плана города Магнитогорска;
- Местных нормативов градостроительного проектирования;
- Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов в редакции от 30 января 2018 года №2".

Для выполнения градостроительной документации использовались данные кадастрового плана территории (Росреестр); данные о красных линиях, предоставленные администрацией г. Магнитогорска; топографическая съемка территории М 1:500, выполненная в 2018г. ООО НПП «Землемер».

2. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории

На проектируемой территории располагается существующая застройка – объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне (Автосервис), контрольно-пропускной пункт, почтовый павильон, наземный гараж, сооружение ГРПБ, гостевая автостоянка.

В соответствии с ранее утвержденным проектом 56-23.03.16 ППТ ООО "ЕвроГаз" предполагается размещение здания магазина на проектируемой территории.

Проектом предусматривается реконструкция объекта предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне (Автосервис).

В таблице 1 представлена Сводная ведомость зданий, сооружений и земельных участков.

Таблица 1. - Сводная ведомость зданий, сооружений и земельных участков

№ земельного участка согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведена в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Этажность	Площадь, м2		Существующая/проектируемая/ранее застроенная застройка
							Застройки	Общая нормуемая	
74:33:030 9001:1569	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (для размещения автосервиса)	Предпринимательство* (Условно разрешенный вид)	4,0	1	Объект предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не	2	797,00	851,00	Реконструируемое

74:33:030 9001:6	Для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта (гостевая автостоянка)					указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне. Автосервис				
74:33:030 9001:6146	Для ведения личного подсобного хозяйства (питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки)	Земельные участки (территории) общего пользования*	12.0	2		Земельные участки общего пользования. Контрольно-пропускной пункт	1	56,00	28,00	Существующее
				3		Земельные участки общего пользования. Почтовый павильон	1	55,00	43,00	Существующее
74:33:030 9001:1549	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки)	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка*	2.1.1	-			-	-	-	-
74:33:030 9001:2135	Земли общего пользования (проезды, дороги)	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-		Земельные участки общего пользования	-	-	-	-
74:33:030 9001:2480	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками, питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки	Улично-дорожная сеть* (Условно разрешенный вид)	12.0.1	4		Наземный гараж	1	16,00	16,00	Существующее
74:33:030 9001:4821	Гостевая автостоянка	Улично-дорожная сеть	12.0.1	-		Гостевая автостоянка	-	-	-	-
74:33:030 9001:6145	Для ведения личного подсобного хозяйства (питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки)	Магазины*	4,4;	6		Магазин	1	7183,60	6982,00	Проектируемое согласно проекта 56-23.03.16 ППТ
		Коммунальное обслуживание*	3,1	5		Сооружение газорегуляторный пункт блочный (ГРПБ)	1	7,00	7,00	Существующее

74:33:000 0000:9100 МКЗУ	Для обустройства и содержания коммуникаций (линейный объект)	Коммунальное обслуживание	3,1	-	Линии газопровода Линии электропередач	-	-	-	-
74:33:030 9001:1817	Для размещения объектов транспорта (подводящие инженерные сети и автодорога)	Земельные участки (территории) общего пользования*	12,0	-	Земельные участки общего пользования	-	-	-	-
74:33:030 9001:1595	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (здание административно-бытового комплекса с контрольно-пропускным пунктом)	Коммунальное обслуживание*	3,1	-	Административное здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (Контрольно-пропускной пункт)	-	-	-	-
74:33:000 0000:1074 5	Подводящие инженерные сети	Коммунальное обслуживание*	3,1	-	Линии инженерных сетей	-	-	-	-
74:33:030 9001:1875	Подводящие инженерные сети	Коммунальное обслуживание*	3,1	-	Линии электропередач	-	-	-	-
74:33:000 0000:7858	Для размещения коммуникаций	Коммунальное обслуживание*	3,1	-	Линии электроснабжения, водоснабжения и канализации	-	-	-	-
					ИТОГО:	-	8114,60	7927,00	-

Примечание:

1. * ППТ и ПМТ предусмотрена смена вида разрешенного использования земельного участка.

Данным проектом предусматривается установление красных линии, входящих в границы проектирования.

Устанавливаются красные линии по ул. 50-летия Магнитки с целью корректировки их по кадастровым учетам и территориальному зонированию.

Красные линии проезда №1а действующие согласно проекта планировки 56-23.03.16 ППТ ООО "ЕвроГаз".

Благоустройство и озеленение территории:

На данной территории существующее озеленение представлено в виде зоны зеленых насаждений общего пользования. Предусматривается озеленение территории проектируемого магазина согласно проекта 56-23.03.16 ППТ ООО "ЕвроГаз".

Для образуемого земельного участка ЗУ2 предусматривается 15% озеленения согласно Правилам землепользования и застройки, г. Магнитогорска для зоны Ц-2. Площадь земельного участка ЗУ2 = 1779,60 кв.м. Площадь озеленения образуемого земельного участка ЗУ2 = 266,90 кв.м.

На перепадах рельефа предусмотрены пандусы и подпорные стены. Организованы пешеходные переходы и тротуары. Проектом предусматривается устройство велосипедных дорожек.

Показатели использования территории:

Площадь территории в границах составляет 5,4327га.

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:

$$8114,60 \text{ м}^2 / 5,4327 \text{ га} = 1493,66 \text{ м}^2/\text{га}$$

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$8114,60 \text{ м}^2 / 54327,0 \text{ м}^2 = 0,15$$

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

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$7927,00 \text{ м}^2 / 54327,0 \text{ м}^2 = 0,15$$

Показатели использования территории представлены в таблице 2.2.

Таблица 2.2 Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	54327,00	100
2	Площадь застройки	8114,60	14,9
3	Площадь покрытий	22653,50	41,7
4	Площадь озеленения	23558,90	43,4
5	Плотность застройки	1493,66 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,15	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,15	-

3. Основные направления развития транспортного обслуживания территории

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

- Ул.50-летия Магнитки - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Число полос движения основной проезжей части - 2 (Ширина полосы движения – 3,5м) и организацией проездов для съезда в жилую застройку с числом полос движения -2 (Ширина полосы движения – 3,5м. Ширина тротуара – 1,5м. Ширина велосипедной дорожки - 1,5м.) только с южной стороны магистральной улицы. Согласно схемы транспортной инфраструктуры генерального плана города перекресток ул.50-летия Магнитки ш. Западное предусмотрен в одном уровне.

- Проезд №2 (в границах проектирования) с северо-востока проектируемой территории соединяется с ул. Петербургской. Ширина полосы движения – 3,5м. Количество полос – 2. Ширина тротуара – 1,5м.

- Улица местного значения ул. Еловая. В граница проектирования ширина между красными линиями - 16м. Линия регулирования жилой застройки – на расстоянии 3 м. Ширина полосы движения – 3,0м. Количество полос – 2. Ширина тротуара – 1,5м.

- Улица местного значения ул. Петербургская. В граница проектирования ширина между красными линиями - 15м. Линия регулирования жилой застройки – на расстоянии 3 м. Ширина полосы движения – 3,5м. Количество полос – 2. Ширина тротуара – 1,5м.

- Проезд № 1а. (согласно проекта 56-23.03.16 ППТ ООО "ЕвроГаз"). В границах проектирования ширина между красными линиями - 16м. Линия регулирования застройки – на расстоянии 3 м. Ширина полосы движения – 3,0м. Количество полос – 2. Ширина тротуара – 1,0м.

Проектом предусматривается разработка поперечного профиля в пределах действующих красных линий.

Таблица 4. Классификация улиц

№ п/п	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Еловая.	Улица местного значения	16
2	ул. Петербургская	Улица местного значения	15
3	ул. 50-летия Магнитки	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	46-56*
4	Проезд №2	Проезд	-
5	Проезд №1а	Проезд	16

Примечание: *Ширина в красных линиях по ул. 50-летия Магнитки устанавливается переменная в связи с корректировкой красной линии по кадастровым учетам и территориальному зонированию.

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 межрайонных и внутрихозяйственных связей является индивидуальный легковой автомобиль.

Общественный пассажирский транспорт на территории в границах проектирования предусматривается на магистральной улице ул. 50-летия Магнитки. Проектируются автобусные остановки. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта – до 600 м.

Расчет гостевых автостоянок

Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей для учреждений и предприятий обслуживания определяется в соответствии с табл.5 местных нормативов градостроительного проектирования г.Магнитогорска. Стоянки размещаются на земельных участках учреждений и предприятий обслуживания согласно градостроительным регламентам.

Согласно проекта планировки 56-23.03.16 ППТ ООО "ЕвроГаз" на территории проектирования располагаются открытые автостоянки (300м/мест) для проектируемого здания "Магазина". Необходимое кол-во парковочных мест по расчету составляет 222м/места.

Расчет стоянок автомобилей для общественных зданий и сооружений

№ п/п	Объект	Емкость	Расчетная единица	Число м/мест на расчетную единицу	Необходимое кол-во автостоянок	Предусмотрено проектом
1	2	3	4	5	6	7
1	Магазин (на плане № 7), включающий в себя: Магазины -продуктовые	2 780,0	100 кв.м торговой площади	3-4	84-111	300

-промтоварные				
Предприятие бытового обслуживания	22	100 работающих	10-15	2 - 3
Предприятия общественного питания	160	100 мест	20-25	30-38
Аптека	200,0	100 кв.м торговой площади	3-4	4-6
Поликлиника	240	100 посещений	10-15	24-36
Отделение, филиал банка	200,0	100 кв.м общей площади	2-3	4-6
Помещения для культурно массовой работы, досуга и любительской деятельности	75	100 мест	5-7	4-5
Отделение связи	100,0	100 кв.м общей площади	2-3	2-3
Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания	48	100 мест	20-25	10-12

Также вдоль проектируемого проезда №1а предполагаются открытые гостевые автостоянки, предназначенные для парковки легковых автомобилей посетителей жилых зон вместимостью 46м/мест согласно проекту планировки 56-23.03.16 ППТ ООО "ЕвроГаз".

Для посетителей автосервиса (объекта предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне) предусмотрена существующая открытая автостоянка вместимостью 18 м/мест.

По расчету: Для производственных зданий, коммунально-складских объектов, размещаемых в составе многофункциональных зон проектируется 1 м/место на 6-8 работников в двух смежных сменах. Автосервис предполагает 10 работников в каждой смене. Общее кол-во работников в двух смежных сменах – 20 человек. (20 / 6=3 м/места.)

Общее количество предусмотренных м/мест на территории проектирования - 364 м/место.

Предусмотрены разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Предусмотрено 10 % мест для транспорта маломобильных групп населения в соответствии с СП 59.13330.2012 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

4. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение

На проектируемой территории располагается централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения - сети водопровода, d=225 мм, d=315 мм, d=1000 мм. Для магистрального водовода предусматривается охранная зона не менее 10м в каждую сторону от водовода.

Для существующего здания №1 подключение к сетям хозяйственно-питьевого водоснабжения не производилось. Водоснабжение осуществляется привозной водой. В результате реконструкции здания №1 не предусматривается увеличение нагрузки на

водоснабжение и не производится подключения к сетям водоснабжения.

На стадии выполнения благоустройства земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:1569 выполнить технические условия №1822 МП Трест «Водоканал» №01-11/0560 от 23.01.2017г. Предусмотреть усиление магистрального водовода $d=1000$ на участке пересечения с площадкой въезда и подъезда к зданию устройством железобетонных разгрузочных плит с опиранием на буровые сваи без выемки грунта над существующим водоводом. В местах без устройства усиления водовода исключить движение транспорта по водоводу $d=1000$ путем устройства бортовых камней вдоль водовода на расстоянии более 3 м с каждой стороны от водовода. Выполнить п.1-8 технических условий №1822 МП Треста «Водоканал» на стадии рабочего проектирования, с последующим согласованием МП Трест «Водоканал».

Подключение проектируемых объектов к сетям водоснабжения производить в соответствии с техническими условиями, по отдельному проекту в стадии рабочего проектирования.

Проектируется водопровод по проектируемому проезду №1а согласно ранее утвержденного проекта № 56-23.03.16 ППТ «Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П по ул. 50-летия Магнитки (151, 156, 165 микрорайоны)» ООО «ЕвроГаз».

Размещение проектируемых зданий, строений и сооружений от существующих и проектируемых сетей хоз. питьевого водопровода и бытовой канализации необходимо предусмотреть на нормативном расстоянии согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуальная редакция СНиП 2.07.01-89».

Водоотведение

В настоящее время на территории располагается централизованная система водоотведения - сети самотечной бытовой канализации, $d=300$, $d=225$, $d=160$ мм.

Для существующего здания №1 подключение к централизованным сетям водоотведения не производилось. Бытовые стоки от объекта отводятся самотеком в существующий герметизированный выгреб. В результате реконструкции здания №1 не предусматривается увеличение нагрузки на водоотведение и не производится подключения к сетям водоотведения.

Подключение проектируемых объектов к сетям водоотведения производить в соответствии с техническими условиями, по отдельному проекту в стадии рабочего проектирования.

Электроснабжение

На территории в границах проектирования вдоль ул.50-летия Магнитки расположена воздушная линия электропередач напряжением 10кВ. Также в границах проектирования расположены: кабельная линия электропередач 10кВ, воздушные линии электропередач 0,4кВ на опорах ЛЭП.

Согласно проекту 56-23.03.16 ППТ проектируются сети наружного освещения: Воздушная линия освещения 0,4кВa проходящая по проектируемому проезду 1а, воздушная линия электропередач напряжением 0,4кВ по ул. 50-летия Магнитки (вне границ проектирования). Также согласно проекту 56-23.03.16 ППТ предусматривается трансформаторная подстанция 10/0,4 кВа на пересечении ул. Петербургская и проезда 1а. (вне границ проектирования).

Подключение существующего здания №1 производилось по Технических условиям (на техническое присоединение) №ГЭ-12/1 от 20,01,2015г. ООО "Комфортное жилье" (см. приложение).

Подключение проектируемых объектов к сетям электроснабжения осуществлять в соответствии с техническими условиям по отдельному проекту в стадии рабочего проектирования.

Предусматривается наружное освещение проезда №1, проезда №2 и ул. Петербургской в границах проектирования - воздушные линии электропередач, опоры ЛЭП 0,4кВ от существующих столбов освещения, расположенных на пересечении проезда №1 и ул. Еловая.

Теплогазоснабжение

Существующие сети централизованного теплоснабжения отсутствуют. Проектом не предполагается развитие централизованных систем отопления. Теплоснабжение существующей и проектируемой застройки осуществляется от индивидуальных отопительных аппаратов (газовое отопление, электроотопление).

В границах проектирования располагается существующий подземный газопровод высокого и среднего давления, проходящий по ул. Еловая и проектируемому проезду 1а. По ул. Еловая размещен газорегуляторный пункт (ГРПБ).

Подключение существующего здания №1 к сетям газоснабжения не производится.

Подключение проектируемых объектов к сетям газоснабжения осуществлять в соответствии с техническими условиями, по отдельному проекту в стадии рабочего проектирования.

Газопровод среднего давления от ГРПБ до проектируемых объектов (№7) предлагается выполнить в подземном исполнении из полиэтиленовых труб в стадии рабочего проектирования.

Сети связи

В границах проектирования располагается существующие сети связи (телефонизация, телевидение), проходящие от шоссе Западного вдоль проектируемого проезда 1а.

Подключение существующего здания №1 к сетям связи не производится.

Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиям по отдельному проекту в стадии рабочего проектирования.

5. 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.

Правообладателям земельных участков предлагается заключить договор на вывоз и размещение бытовых отходов и мусора, а также ассенизаторские услуги со специализированной компанией, выбранной ими самостоятельно.

На проектируемой территории располагаются площадки ТКО. Санитарно - защитная зона от площадок ТКО до жилых зданий предусматривается 20м.

В границах проектирования располагается одна существующая площадка ТКО. Проектом предусматривается площадка ТКО на образуемом земельном участке ЗУ2 для объекта предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне (Автосервис).

6. 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:

<i>Кодовые обозначения территориальных зон</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
	ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц-2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения

Ц-3	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-3	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2019г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	5,4327	5,4327
	В том числе территории:			
	<u>Общественно - деловых зон</u>	-		
	из них:			
	Зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2)	-	4,6292	4,62977
	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3)	-	0,0563	0,0563
	<u>Жилых зон:</u>			
	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3)	-	0,3466	0,34603
	<u>Производственных зон:</u>			
	Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов (ПК-2)	-	0,4006	0,4006
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-	2,4532	1,7998
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-	1,4200	0,8435*
	улицы, дороги, проезды, площади	-	1,0332	0,9563
	прочие территории общего пользования	-	-	-
1.4	Коэффициент застройки			0,15
1.5	Коэффициент плотности застройки			0,15
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	чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел/га	-	-
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м.	-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Автосервис		0,667	0,797
4.2	Почтовый павильон		0,055	0,055
4.3	Магазин		-	7,1836
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км.	0,243	0,846
	в том числе:			
	улицы и проезды местного значения	-	0,243	0,846
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км.	-	-

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2019г.	Расчетный срок
	в том числе:			
	автобус	-"-	-	0,290
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	45	367
	в том числе:			
	временного хранения	-"-	45	367
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс.м ³ /сут	-	-
6.2	Водоотведение	тыс.м ³ /сут	-	-
6.3	Электропотребление	кВА	-	-
6.4	Расход газа	млн.м ³ /год	-	-
6.5	Расход тепла	Гкал/час	-	-
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	-	-
	в том числе утилизируемых	-"-	-	-
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования		-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	-
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	%ПДК	-	-
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ	-	-

Примечание:

* - Сокращены показатели, характеризующие зеленые насаждения общего пользования с 25% (по состоянию на 2019г.) до 15% (расчетный срок).

Положение об очередности планируемого развития территории

Подготовка документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, и проект межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Еловая, шоссе Западное.

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска № 13006-П от 31.10.2018г. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, и проект межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Еловая, шоссе Западное.

Площадь проектируемой территории: 5,4327 га.

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

1. Реконструкция объекта предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне (Автосервис). Категория земель - Земли населённых пунктов. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания.
2. Привести виды разрешенного использования для земельных участков в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска. Категория земель - Земли населённых пунктов.
3. Установление красных линии в целях корректировки их по существующим кадастровым учетам и территориальному зонированию, входящих в территорию проектирования.

Проект планировки охватывает территорию юго-западной части города Магнитогорска. Административно территория относится к Орджоникидзеvскому району. С северной стороны территории располагается пересечение ул. 50летия Магнитки и шоссе Западное. С северо-востока территорию ограничивает шоссе Западное. С северо-запада участок ограничивает ул. 50-летия Магнитки. С юго-востока располагается ул. Петербургская. С юго-запада располагается ул. Еловая.

В границах проектирования находятся следующие градостроительные зоны: Зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2), Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3), Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3).

Территория проектирования планируется застраиваться в одну очередь инвестиционного развития.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, и проект межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Еловая, шоссе Западное.

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска № 13006-П от 31.10.2018г. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, и проект межевания в границах улиц 50-летия Магнитки, Еловая, шоссе Западное.

Таблица 1 – координаты поворотных точек границы проектирования

	X	Y
	404572,39	1360506,14
	404731,14	1360379,58
	404895,46	1360591,21
	404739,93	1360718,21

Площадь проектируемой территории: 5,4327 га.

Проект межевания разработан с целью определения границ и изменения вида разрешенного использования образуемого земельного участка (ЗУ2). Размеры земельного участка устанавливается с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к ним.

Основные задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по межеванию территории:

1. Перераспределение земельного участка для реконструкции объекта предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне (Автосервис). Категория земель - Земли населённых пунктов.

2. Исключение реестровой ошибки земельных участков 74:33:0309001:4821 и 74:33:0309001:1569 с целью исключения вклинивания и чересполосицу.

2. Перечень земельных участков, образуемых путем исправления реестровой ошибки.

1. Исправление реестровой ошибки земельного участка 74:33:0309001:4821 с землями с целью исключения вклинивания и чересполосицу между существующими земельными участками 74:33:0309001:4821 и 74:33:0309001:6145 и 74:33:0000000:7858. Проектная площадь участка = 508,40 м2, Основной вид разрешенного использования – Улично-дорожная сеть (12.0.1).

2. Исправление реестровой ошибки земельного участка 74:33:0309001:1569 с землями с целью исключения чересполосицу между существующими земельными участками 74:33:0309001:1569 и 74:33:0309001:6145. Проектная площадь участка = 1105,90 м2. (Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН - Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (для размещения автосервиса). Предусмотрена смена вида разрешенного использования земельного участка - Условно разрешенный вид использования – Предпринимательство* (4.0).

Примечание:

* ППТ и ПМТ предусмотрена смена вида разрешенного использования земельного участка.

3.Перечень образуемых и изменяемых земельных участков.

Общее количество изменяемых земельных участков – 2.

Общее количество образуемых участков - 1.

1 ЭТАП:

1. Предусматривается образование земельного участка: ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:6 с землями целью исключения вклинивания.

$ZУ1 = 400 \text{ кв. м} + 273,70 \text{ кв.м} = 673,70 \text{ кв.м.}$

Площадь образуемого земельного участка: $ZУ1 = 673,70 \text{ кв.м.}$

(Вид разрешенного использования земельного участка 74:33:0309001:6 согласно сведениям из ЕГРН - Для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта (гостевая автостоянка). Предусмотрена смена вида разрешенного использования земельного участка - Условно разрешенный вид использования – Предпринимательство* (4.0).

2 ЭТАП:

2. Предусматривается образование земельного участка: ЗУ2 путем объединения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:1569 с образуемым земельным участком ЗУ1.

$ZУ2 = ZУ1 + 1105,90 \text{ кв. м} = 1779,60 \text{ кв.м}$

Площадь образуемого земельного участка: $ZУ2 = 1779,60 \text{ кв.м.}$

Условно разрешенный вид использования – Предпринимательство (4.0).

Доступ к образуемым земельным участкам осуществляется с земель (земельных участков) общего пользования.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Заявителю осуществить постановку на кадастровый учет образуемые земельные участки в органе, осуществляющему постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию прав без доверенности от органа местного самоуправления.

Предусматривается образование земельных участков с учетом фактических построенных объектов.

4.Перечень сервитутов

N участка	Наименование с указанием почтового адреса	Территории частей участков, обремененных сервитутом в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей	
		Номер сервитута	Площадь сервитута, м2
74:33:0309001:6146	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский	6146-1с	2984,60
74:33:0000000:7858	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, по ул. 50-летия Магнитки (от ул. Советской до ш. Западного)	7858-1с	757,50
74:33:0309001:4821	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский	4821-1с 4821-2с	104,00 20,50
ЗУ 2	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, шоссе Западное, 452	2-1с	657,90
74:33:0309001:1817	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Петербургская	1817-1с	2427,80
74:33:0000000:9100	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе	9100-1с	532,90

	пересечения ул. 50-летия Магнитки и шоссе Западное		г
74:33:000000:10745	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе пересечения ул. Зеленый лог и ул. Тевосяна	10745-1с	254,70
74:33:0309001:1595	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе шоссе Западное, севернее пос. "Южный посад"	1595-1с	74,70
74:33:0309001:1549	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский	1549-1с	3148,40
74:33:0309001:2135	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский	2135-1с	1895,00
74:33:0309001:6145	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский	6145-1с 6145-2с	6436,80 107,30
74:33:0309001:2480	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Еловая, 1А	2480-1с	9,40
74:33:0309001:1875	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе пересечения ул. 50-летия Магнитки и шоссе Западного	1875-1с	109,40

Проектом предусматривается площадь сервитутов, установленного в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей - 19520,90 м²

6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

п/п	Показатели	Един ица измерения	Со временное состояние на 2019г.	Расчет ный срок
	Территория			
	Площадь проектируемой территории - всего	га	5,4 327	5,4327
	В том числе территории:	-"		
	<u>Общественно - деловых зон</u> из них:	-"		
	Зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2)	-"	4,6 292	4,6297
	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3)	-"	0,0 563	0,0563
	<u>Жилых зон:</u> Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3)	-"	0,3 466	0,3460
	<u>Производственных зон:</u> Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов (ПК-2)	-"	0,4 006	0,4006
	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"	2,4 532	1,7998
	из них:			

п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2019г.	Расчетный срок
	зеленые насаждения общего пользования	-"	1,4	0,8435
	улицы, дороги, проезды, площади	-"	200	0,9563
	прочие территории общего пользования	-"	332	-
.4	Коэффициент застройки	-"	-	0,15
	Коэффициент плотности застройки	-"	-	0,15
.5	Из общей территории:	-"	-	-
.6	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"	-	-
	земли муниципальной собственности	-"	-	-
	земли частной собственности	-"	-	-
	Население	-"	-	-
.1	Численность населения	чел.	-	-
.2	Плотность населения	чел/г	-	-
	Жилищный фонд	-"	-	-
.1	Общая площадь жилых домов	тыс.к	-	-
	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	в.м.	-	-
.1	Автосервис	-"	0,6	0,797
	Почтовый павильон	-"	67	0,055
.2	Магазин	-"	55	7,1836
	Транспортная инфраструктура	-"	-	-
.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км.	0,2	0,846
	в том числе:	-"	43	-
	улицы и проезды местного значения	-"	43	0,2
.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км.	-	-
	в том числе:	-"	-	-
	автобус	-"	-	0,290
.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	45	367
	в том числе:	-"	-	-
	временного хранения	-"	45	367
	Инженерное оборудование и благоустройство территории	-"	-	-
.1	Водопотребление - всего	тыс.м ³ /сут	-	-
.2	Водоотведение	тыс.м ³ /сут	-	-
.3	Электропотребление	кВА	-	-
.4	Расход газа	млн.м ³ /год	-	-
.5	Расход тепла	Гкал/час	-	-
	Количество твердых бытовых отходов	т/год	-	-

п/п	Показатели	Единица измерения	Со временное состояние на 2019г.	Расчетный срок
6	в том числе утилизируемых	-"	-	-
7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
8	Потребность в иных видах инженерного оборудования		-	-
	Охрана окружающей среды			
1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	-
2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	%ПД	-	-
3	Уровень шумового воздействия	дБ	-	-

Примечание:

* - Сокращены показатели, характеризующие зеленые насаждения общего пользования с 25% (по состоянию на 2019г.) до 15% (расчетный срок).

