АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.03.2022 № 2186 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах ул. Труда, Коробова, СНТ «Строитель-3», береговая зона р.Урал, утвержденный постановлением администрации города от 03.07.2014 № 8886-П

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением администрации города от 29.12.2020 №15390-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах ул. Труда, Коробова, СНТ «Строитель-3», береговая зона р.Урал, утвержденный постановлением администрации города от 03.07.2014 № 8886-П», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 30.12.2020 №149-150, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах ул. Труда, Коробова, СНТ «Строитель-3», береговая зона р.Урал, утвержденный постановлением администрации города от 03.07.2014 № 8886-П, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 11.01.2022 №1, с учетом протокола общественных обсуждений от 11.02.2022 и заключения о результатах общественных обсуждений от 11.02.2022, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 11.02.2022 №15, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах ул. Труда, Коробова, СНТ «Строитель-3», береговая зона р.Урал, утвержденный постановлением администрации города от 03.07.2014 № 8886-П, шифр: ПГ-21-334, выполненную ООО «ГРАДЪ», в составе:

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) Положение об очередности планируемого развития территории согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

3) чертеж планировки территории, М 1:1000 согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Зайцев А.С.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах ул. Труда, Коробова, СНТ «Строитель-3», береговая зона р.Урал, утвержденный постановлением администрации города от 03.07.2014 № 8886-П, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Беличенко О.С.):

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.

Глава города С.Н. Бердников

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

Приложение № 1
к постановлению администрации города
от 01.03.2022 № 2186-П

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

1. Положение и особенности опорного плана проектируемой территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 29.12.2020 №15390-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах ул. Труда, Коробова, СНТ "Строитель-3", береговая зона р. Урал, утвержденный постановлением администрации города от 03.07.2014 №8886-П».

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

Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0305001:7 с изменением вида разрешенного использования земельного участка.

Размещение объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0305001:35, 74:33:0305001:2, 74:33:0305001:26 и изменение вида разрешенного использования земельных участков отображено в проекте по данным ранее утвержденной документации (Постановление от 28.10.2020 №12078-П "Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах ул. Труда, Коробова, СНТ "Строитель-3", береговая зона р. Урал, утвержденный постановлением администрации города от 03.07.2014 №8886-П", выполненной ООО "Дельта Строй Проект").

В соответствии с генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в юго-восточной части Орджоникидзевского района г. Магнитогорска.

Границами проектируемой территории являются:

- с запада – ул. Коробова, 137 микрорайон; жилая застройка; в соответствии с ГП: жилая зона; в соответствии с ПЗЗ: Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1).

- с юга - СНТ «Строитель-3»; садоводческое товарищество; в соответствии с ГП: жилая зона; в соответствии с ПЗЗ: Зона коллективных садоводств (Ж-5).

- с севера – проезд Сиреневый; общественная застройка; в соответствии с ГП: объекты улично-дорожной сети, общественно-деловая зона; Зона обслуживающей, деловой и активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3), Зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2).

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0305001.

Площадь территории в границах проектирования составляет 16,4474 га.

2. Градостроительный регламент

Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

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

Таблица 1. Виды и состав территориальных зон в границах проектирования.

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки
Ж-5	Зона коллективных садоводств
	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

3. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений.

Проектируются объекты капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 4:33:0305001:35, 74:33:0305001:7, 74:33:0305001:2, 74:33:0305001:26, см. табл.3 «Ведомость земельных участков, зданий и сооружений».

Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельных участков см. табл.3 «Ведомость земельных участков, зданий и сооружений»:

- Вид разрешенного использования земельного участка 74:33:0305001:35 «Заправка транспортных средств» изменяется на «Заправка транспортных средств» (4.9.1.1) (условно разрешенный вид использования) и Магазины (4.4) (основной вид разрешенного использования). Проектируются объекты капитального строительства – Автозаправочная станция, магазин.

- Вид разрешенного использования земельного участка 74:33:0305001:7 «Автомойки, автозаправочные станции, авторемонтные мастерские, объекты торговли без ограничения площади и КТП» изменяется на «Ремонт автомобилей» (4.9.1.4) (условно разрешенный вид использования). Проектируется объект капитального строительства – Авторемонтные и сервисные мастерские.

- Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0305001:2 – без изменений «Автомобильные мойки» (4.9.1.3) (условно разрешенный вид использования). Проектируется объект капитального строительства – Автомоечный комплекс (до 2х постов).

- Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0305001:26 приводится в соответствие с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска, изменяется со «Строительства панихидного комплекса» на «Предпринимательство (4.0) (условно разрешенный вид использования). Проектируется объект капитального строительства – Объект предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне (Панихидный комплекс).

- Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:0305001:24 приводится в соответствие с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска, изменяется с «Для строительства станции технического обслуживания легкового транспорта» на «Ремонт автомобилей (4.9.1.4) (условно разрешенный вид использования). Проектируется объект капитального строительства – Авторемонтные и сервисные мастерские.

- На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0305001:9 размещается автостоянка на отдельном земельном участке в соответствии с существующим видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1) (основной вид разрешенного использования).

Демонтируемые объекты:

На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0305001:7 в настоящее время располагается существующий фундамент объекта незавершенного строительства. Проектом планировки данный объект незавершенного строительства демонтируется для размещения проектируемой застройки.

На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0305001:9 в настоящее время располагается нестационарные металлические объекты. Проектом планировки данные объекты демонтируется для размещения автостоянки.

На территории проектирования предполагается вторая очередь инвестиционного развития:

На земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0305001:36 (автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские), 74:33:0305001:204 (Магазины общей площадью не более1000 кв.м., авторемонтные мастерские) планируется размещение объектов капитального строительства: Авторемонтные и сервисные мастерские (Ремонт

автомобилей (4.9.1.4) (условно разрешенный вид использования); Магазин (Магазины (4.4) (основной вид разрешенного использования).

А также размещение зданий и сооружений для занятия спортом (Спорт (5.1) (основной вид разрешенного использования) при дальнейшей разработке проекта межевания территории.

Установление красных линии и линии регулирования застройки:

На территории проектирования красные линии и элемент планировочной структуры установлены в соответствии с ранее утвержденной документацией: Постановлением от 28.10.2020 №12078-П «Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах ул. Труда, Коробова, СНТ "Строитель-3", береговая зона р. Урал, утвержденный постановлением администрации города от 03.07.2014 №8886-П", выполненной ООО "Дельта Строй Проект".

- ул. Коробова - магистральная улица районного значения регулируемого движения.

Ширина в установленных красных линиях – 47 м (симметричный профиль). В соответствии с генеральным планом, линия регулирования застройки – на расстоянии 6 м от красной линии магистральных улиц (районного и/или городского значения). Проектом линия регулирования застройки установлена с восточной стороны на расстоянии 1,9 м от красной линии, с западной стороны линия регулирования застройки совпадает с красной линией, в связи с тем, что линии регулирования застройки установлены по существующей застройке.

- проезд Сиреневый - улица местного значения.

Ширина в установленных красных линиях – 47 м (симметричный профиль). Линия регулирования застройки – на расстоянии 6 м от красной. Линия регулирования застройки частично корректируется с учетом сложившейся застройки. С северной стороны проезда линия регулирования застройки совпадает с красной линией в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0305001:11 из-за существующего объекта капитального строительства. С северной стороны проезда Сиреневый линия регулирования застройки устанавливается на расстоянии 5 м от красной линии по границам существующих объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0305001:327, 74:33:0305001:325, 74:33:0305001:33, 74:33:0305001:29.

- Улица №1 - улица местного значения.

Ширина в установленных красных линиях – 22 м (симметричный профиль). Линия регулирования застройки – на расстоянии 3 м от красной линии улицы местного значения.

Таблица 2. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Существующая застройка											
№ на чертеже	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь з.у., м²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Кадастровый номер ОКС согласно сведениям ЕГРН	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²	Этажность
3	74:33:0305001:10	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Коробова, восточне	150	Для использования в целях, не связанных со строительством – размещение шиномонтажной мастерской	Ремонт автомобилей (условно разрешенный вид использования)	4.9.1.4	-	-	-	-	-

	74:33:0305001:239	е микрорайона 137	391	Размещение шиномонтажной мастерской			-	Авторемонтные и сервисные мастерские	126,7	114,0	1
7.1	74:33:0305001:33	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский, проезд. Сиреневый	17809	Для завершения строительства гаражей	Улично-дорожная сеть (основной вид разрешенного использования)	12.0.1	74:33:0305001:49	Наземные гаражи	2060,0	1718,8	1
7.2							74:33:0305001:53	Наземные гаражи	2350,0	5799,0	3
7.3							74:33:0305001:52	Наземные гаражи	2097,3	6291,9	3
7.4							74:33:0305001:46	Наземные гаражи	1382,0	1966,5	2
7.5							74:33:0305001:93	Наземные гаражи	1856,2	1572,0	1
7.6							74:33:0305001:234	Наземные гаражи	210,0	180,4	1
7.7							74:33:0305001:315	Наземные гаражи	25,0	20,9	1
7.8							74:33:0305001:57	Наземные гаражи	180,0	162,3	1
8	74:33:0305001:29	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, проезд Сиреневый, 1б	2170	Пункт автосервиса с автомойкой, для его эксплуатации	Ремонт автомобилей (условно разрешенный вид использования)	4.9.1.4	74:33:0305001:235	Авторемонтные и сервисные мастерские	1000,8	1267,0	3
9	74:33:0305001:23	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, проезд Сиреневый, д 1в	3266	Автостанция	Автомобильные мойки, ремонт автомобилей (условно разрешенный вид использования)	4.9.1.3, 4.9.1.4	74:33:0305001:153	Автомоечный комплекс (до двух постов), авторемонтные и сервисные мастерские	592,7	539,80	2

10	74:33:0305001:17	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский	400	Для строительства башни сотовой связи	Связь (условно разрешенный вид использования)	6.8	-	Антенна сотовой связи	18,0	18,0	-
11.1	74:33:0305001:34	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, пр. Сиреневый, 1а	4794	Для эксплуатации гаражных блоков №1, №2 и окончания строительства многоэтажного гаражного комплекса (II, III, IV и V очередь)	Улично-дорожная сеть (основной вид разрешенного использования)	12.0.1	74:33:0305001:148	Наземные гаражи	357,3	357,3	1
11.2							74:33:0305001:149	Наземные гаражи	701,6	701,6	1
13	74:33:0305001:240	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, проезд Сиреневый, 1	1700	Для размещения многотопливной автозаправочной станции с автосервисом	Заправка транспортных средств (условно разрешенный вид использования)	4.9.1.1	74:33:0305001:208	Автозаправочная станция	30,4	30,4	1
16	74:33:0305001:327	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, проезд Сиреневый,1д	251,00	Ремонт автомобилей	-	4.9.1.4	74:33:0305001:241	Авторемонтные и сервисные мастерские	66,1	66,1	1

17	74:33:0305001:326	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, проезд Сиреневый, 1е	264,0	Ремонт автомобилей	-	4.9.1.4	74:33:0305001:233	Авторемонтные и сервисные мастерские	107,7	107,7	1
18	74:33:0305001:325	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, проезд Сиреневый, 1г	385,0	Автомобильные мойки	-	4.9.1.3	74:33:0305001:146	Автомоечный комплекс (до двух постов)	301,1	301,1	1
-	74:33:0305001:25	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, на пересечении пр. Сиреневого и ул. Коробова в районе трамвайного кольца	2 000,0	Временная платная автостоянка	Улично-дорожная сеть (основной вид разрешенного использования)	12.0.1	-	Автостоянка на отдельном земельном участке	-	-	-

-	74:33:0305001:43	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, на пресечении ул. Коробова и пр. Сиреневый	51,0	Размещение временного объекта - торгового павильона	-	-	-	-	-	-	-
-	74:33:0305001:48	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, на пресечении ул. Коробова и пр. Сиреневый	12	Размещение временного объекта - торгово-остановочного комплекса	-	-	-	-	-	-	-
-	74:33:0305001:3	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский	45,00	Под торгово-остановочный комплекс	-	-	-	-	-	-	-
-	74:33:0306003:5998	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Коробова, д 18	6 799,00	Многоквартирные жилые дома от 5 этажей и выше .	-	-	-	-	-	-	-

-	74:33:0306003:20	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, уч 54 (стр.)	7 462, 62	Под жилую застройку	-	-	-	-	-	-	-
-	74:33:0305001:158	Челябинская область, г Магнитогорск, садоводческое некоммерческое товарищество "Строитель-3", сад № 3, участок № 24 б	300, 00	Для ведения садоводства	Ведение садоводства (основной вид разрешенного использования)	13.2	-	-	-	-	-
-	74:33:0000000:10984	Челябинская область, г Магнитогорск, снт "Строитель-3", сад №3, уч.№27а	500, 00	Для ведения садоводства .	Ведение садоводства (основной вид разрешенного использования)	13.2	-	-	-	-	-
-	74:33:0000000:11096	Челябинская область, г Магнитогорск, снт Строитель-3, сад №3, уч 33а	400, 00	Для ведения садоводства	Ведение садоводства (основной вид разрешенного использования)	13.2	-	-	-	-	-

-	74:33:0000000:10996	Челябинская область, г Магнитогорск, СНТ "Строитель-3", сад № 3, участок № 34а	400,00	Для ведения садоводства	Ведение садоводства (основной вид разрешенного использования)	13.2	-	-	-	-	-
-	74:33:0305001:16	Челябинская обл, г Магнитогорск, ул Коробова	9 573,00	Диспетчерская, разворотное кольцо, пути отстоя	-	-	-	-	-	-	-
-	74:33:0305001:11	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, проезд Сиреневый, 4	1 307,68	Автомоечный комплекс	Автомобильные мойки	4.9.1.3	74:33:0305001:206	Автомоечный комплекс	-	-	-
-	74:33:0305001:27	Челябинская область, г. Магнитогорск, проезд. Сиреневый	1 317,42	Автозаправочный комплекс	-	-	-	-	-	-	-
-	74:33:0306003:145	Челябинская обл, г Магнитогорск, ул Коробова	756,00	Автомойка, авторемонтная мастерская	Автомобильные мойки, ремонт автомобилей (условно разрешенный вид использования)	4.9.1.3, 4.9.1.4	-	-	-	-	-

Проектируемая застройка

№ на чертеже	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь з.у., м^2	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Кадастровый номер ОКС согласно сведениям ЕГРН	Объект капитального строительства, размещаемые на земельном участке, цель использования земельного участка	Площадь застройки, м^2	Общая площадь, м^2	Этажность

1.1	74:33:0305001:35	Челябинская область, г Магнитогорск, в районе ул Коробова, 18	3996	Заправка транспортных средств	Заправка транспортных средств (условно разрешенный вид использования)	4.9.1.1	-	Автозаправочная станция	500,0	450,0	1
1.2					Магазины [1] (основной вид разрешенного использования)	4.4	-	Магазин	1600,0	1500,0	1
2	74:33:0305001:7	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, проезд Сиреневый	6280	Автомойки, автозаправочные станции, авторемонтные мастерские, объекты торговли без ограничения площади и КТП	Ремонт автомобилей[1] (условно разрешенный вид использования)	4.9.1.4	-	Авторемонтные и сервисные мастерские	3500,0	3200,0	1
4	74:33:0305001:9	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Коробова	4932	Автостоянки на отдельном земельном участке	Улично-дорожная сеть (основной вид разрешенного использования)	12.0.1	-	Автостоянки на отдельном земельном участке	-	-	-
5	74:33:0305001:2	Челябинская обл, р-н Орджоникидзевский, г Магнитогорск, на пересечении ул. Коробова и проезд Сиреневый	1524	Автомобильные мойки	Автомобильные мойки (условно разрешенный вид использования)	4.9.1.3	-	Автомоечный комплекс (до двух постов)	1100,0	1000,0	1

	74:33:0305001:26	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Коробова	2066,17	Для строительства панихидного комплекса	Предпринимательство (условно разрешенный вид использования)	4.0	-	Объект предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне (Панихидный комплекс)	1600,0	1500,0	1
6	74:33:0305001:24	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Коробова	1822,95	Для строительства станции технического обслуживания легкового транспорта	Ремонт автомобилей (условно разрешенный вид использования)	4.9.1.4	-	Авторемонтные и сервисные мастерские	1200,00	1000,0	1
ИТОГО:									22962,90	30164,80	-

Примечание:

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

- Условно разрешенные виды использования земельного участка. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства производится согласно ст. 39 ГК РФ. Разрешение на условно разрешенный вид использования территории предоставляется только в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского Собрания депутатов от 25 февраля 2020 года №7 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125».

Показатели использования территории:

Площадь территории в границах составляет 16,4474 га.

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

Показатели использования территории представлены в таблице 4. Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей застройки:

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

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

30164,80м^2/16,4474га = 1834 м^2/га

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

22962,90м^2 / 164474 м^2 = 0,14

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

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

30164,80м^2/ 164474 м^2 = 0,18

Таблица 3. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	164474	100
2	Площадь застройки	22 962,90	14
3	Площадь покрытий	49 658,0	30
4	Площадь озеленения	91 853,10	56
5	Плотность застройки	1834м^2/га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,14	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,18	-
8	Численность населения, чел.	-	-

Представлены предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства Автозаправочной станции (№1.1 на плане) и Магазина (№1.2 на плане) проектируемых на земельном участке с кадровым номером 74:33:0305001:35.

Таблица 4. Баланс проектируемой территории для земельного участка 74:33:0305001:35.

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь земельного участка	3996,0	100
2	Площадь застройки	2100,0	53
3	Площадь покрытий	799,20	20
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	1096,80	27
5	Плотность застройки	4879 м^2/га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,5	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,5	-
8	Численность населения, чел.	0	-

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

1950,0 м^2/ 0,3996 га = 4879 м^2/га

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

2100,0 м^2 /3996,0 м^2 = 0,5

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

1950,0 м^2/ 3996,0 м^2 = 0,5

Представлены предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Авторемонтные и сервисные мастерские» в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:33:0305001:7.

Таблица 5. Баланс проектируемой территории для земельного участка 74:33:0305001:7.

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь земельного участка	6280,0	100
2	Площадь застройки	3500,0	56
3	Площадь покрытий	1256,0	20
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	1524,0	24
5	Плотность застройки	5095м^2/га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,55	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,5	-
8	Численность населения, чел.	0	-

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

3200 м^2/ 0,628 га = 5095 м^2/га

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

3500,0 м^2 / 6280,0 м^2 = 0,55

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

3200 м^2/6280,0 м^2 = 0,5

Представлены предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Автомоечный комплекс (до 2х постов)» в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:33:0305001:2.

Таблица 5.1 Баланс проектируемой территории для земельного участка 74:33:0305001:2.

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь земельного участка	1524,0	100
2	Площадь застройки	1100,0	72
3	Площадь покрытий	152,4	10
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	271,60	18
5	Плотность застройки	6561 м^2/га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,72	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,6	-
8	Численность населения, чел.	0	-

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

1000,0 м^2/ 0,1524 га = 6561 м^2/га

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

1100,0 м^2 / 1524,0 м^2 = 0,72

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

1000,0 м^2 / 1524,0 м^2 = 0,6

Представлены предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Объект предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне (Панихидный комплекс)» в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:33:0305001:26.

Таблица 5.2 Баланс проектируемой территории для земельного участка 74:33:0305001:26.

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь земельного участка	2066,17	100
2	Площадь застройки	1600,0	77
3	Площадь покрытий	206,65	10
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	259,52	13
5	Плотность застройки	7259 м^2/га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,77	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,7	-
8	Численность населения, чел.	0	-

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

1500,0 м^2/ 0,206617 га = 7259 м^2/га

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

1600,0 м^2 / 2066,17 м^2 = 0,77

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

1500,0 м^2 / 2066,17 м^2 = 0,7

Представлены предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Авторемонтные и сервисные мастерские» в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:33:0305001:24.

Таблица 5.6 Баланс проектируемой территории для земельного участка 74:33:0305001:24.

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь земельного участка	1822,95	100
2	Площадь застройки	1200,00	66
3	Площадь покрытий	253,00	14
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	369,95	20
5	Плотность застройки	5485 м^2/га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,65	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,5	-
8	Численность населения, чел.	0	-

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

1000,0 $м^2$/ 0,182295 га = 5485 $м^2$/га

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

1200,0 $м^2$ / 1822,95 $м^2$ = 0,65

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

1000,0 $м^2$ / 1822,95 $м^2$ = 0,5

4. Сеть улиц и дорог.

Транспортная доступность проектируемой территории

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

Категории улиц и дорог

Основу улично-дорожной сети рассматриваемой территории формируют:

1. Магистральные улицы районного значения регулируемого движения. Основное назначение: транспортная и пешеходная связи в пределах жилых районов, выходы на другие магистральные улицы.

- ул. Коробова:

Ширина проезжей части – 15 м;

Количество полос – 4;

Ширина полосы движения – 3,75 м;

2. Улицы местного значения. Улицы в жилой застройке. Основное назначение: транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения

- проезд Сиреневый:

Ширина проезжей части – 15 м;

Количество полос – 4;

Ширина полосы движения – 3,75 м;

- Улица №1:

Ширина проезжей части – 6,0 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Общественный пассажирский транспорт

Существующее положение

На момент проектирования транспортные связи застраиваемых участков с планировочными районами города осуществляются по ул. Коробова, проезд Сиреневый и по проездам с щебеночным покрытием.

В пределах проектируемой территории существующая сеть общественного маршрутного транспорта проходит по ул. Коробова.

Проектное предложение

На расчетный срок предусмотрено развитие улично-дорожной сети проектируемой территории в увязке с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой, предусмотренной Корректировкой генерального плана Магнитогорского городского округа, запроектированной в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения. Сеть сформирована улицами общегородского, районного и местного значения, конфигурация сети – преимущественно прямолинейная.

При организации транспортного обслуживания населения застройки была ориентация на преимущественное использование легковых автомобилей при поездках с различными целями.

Для обслуживания застройки транспортом, для обеспечения проезда пожарных машин, хозяйственных и индивидуальных автомобилей предусматривается строительство

улиц и проездов.

При проектировании организации транспортного обслуживания территории учитывалось:

- местоположение территории застройки в плане города, наличие существующей уличной сети;
- существующие и проектируемые транспортные связи, и их загруженность;
- размеры и конфигурация территории;
- градостроительные и природные условия.

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

Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не более 500 м.

Расстояния между остановочными пунктами на линиях общественного пассажирского транспорта в пределах проектируемой территории, м:

для автобусов – 400-600,

экспресс-автобусов – 800-1200,

Автобус. Развитие маршрутной сети автобусного транспорта на проектируемой территории предусматривается по существующей и вновь предлагаемой магистральной сети.

По ул. Коробова, проезд Сиреневый и ул. Радужная предусмотрено движение экспресс-автобусов. Остановки экспресс-автобусов устраиваются в виде «карманов».

Расчет гостевых автостоянок

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок временного хранения автомобилей в границах земельных участков существующих и проектируемых объектов капитального строительства из расчета вместимости объекта капитального строительства. Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей для территории определена в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015 №21.

Для объектов транспортной инфраструктуры и панихидного комплекса количество парковочных мест не нормируется.

- Проектируемый объект №1.1 (Автозаправочная станция). Проектируется 5 машино-мест из них 1 машино-место для МГН.
- Проектируемый объект №1.2 (Магазин). 3-4м/м на 100 кв.м. торговой площади. Общая площадь магазина 1500,0кв.м. из них 1200,0кв.м. торговой площади (1200,0/100*3=36м/места). Проектируется 36м/мест из них 4 для МГН.
- Проектируемый объект №2 (Авторемонтные и сервисные мастерски). Проектируется 40 машино-мест из них 4 машино-место для МГН.
- Существующий объект №3 (Авторемонтные и сервисные мастерски). Проектируется 2 машино-мест из них 1 машино-место для МГН.
- Проектируемый объект №5 (Автомоечный комплекс до 2х постов). Проектируется 5 машино-мест из них 1 машино-место для МГН.
- Существующий объект №6 (Авторемонтные и сервисные мастерски). Проектируется 5 машино-мест из них 1 машино-место для МГН.
- Существующие объекты №7.1-7.8 (Наземные гаражи). В наземных гаражах размещается 715 машино-мест для постоянного хранения автомобилей.
- Существующий объект №8 (Авторемонтные и сервисные мастерски). Проектируется 5 машино-мест из них 1 машино-место для МГН.
- Существующий объект №9 (Автомоечный комплекс (до двух постов), Авторемонтные

и сервисные мастерские). Проектируется 10 машино-мест из них 1 машино-место для МГН.

- Существующие объекты №11.1-11.2 (Наземные гаражи). В наземных гаражах размещается 108 машино-мест для постоянного хранения автомобилей.
- Проектируемый объект №12 (Панихидный комплекс). Проектируется 20 машино-

мест из них 2 машино-место для МГН.

- Существующий объект №13 (Автозаправочная станция). Проектируется 2 машино-мест из них 1 машино-место для МГН

- Существующий объект №16,17 (Авторемонтные и сервисные мастерски). Проектируется 2 машино-мест из них 1 машино-место для МГН.

- Существующий объект №18 (Автомоечный комплекс до 2х постов). Проектируется 2 машино-мест из них 1 машино-место для МГН.

- На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0305001:9 размещается автостоянка на отдельном земельном участке. Проектируется 105 машино-мест из них 12 машино-мест для МГН.

Общее количество гаражей для постоянного хранения легковых автомобилей – 823.

Общее количество парковочных мест для временного хранения легковых автомобилей – 239 машино-мест.

Благоустройство и озеленение территории

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

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров;
- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- создание площадки (места) накопления твердых коммунальных отходов;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

5. Зоны с особыми условиями использования территории

В границах проектирования отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

Определенны 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 – 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 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 - 4м (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 "Типловых правилах охраны

коммунальных тепловых сетей). Расстояние от теплотрассы 2Ду-300мм до фундаментов зданий и сооружений - 2м (Согласно СП 124.13330.2012 "Тепловые сети").

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 – 5 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»).

Определены охранные зоны следующих объектов:

- для площадок сбора ТКО определена санитарно-защитная зона радиусом 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 (согласно санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий").

- 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).

Санитарно-защитные зоны предприятий сооружений и иных объектов, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека:

Санитарно-защитные зоны V класса опасности – 50 м:

1. Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ) (объекты №2, 3, №6, №8, №9, №16, №17).

2. Автозаправочные станции, предназначенные только для заправки легковых транспортных средств жидким моторным топливом, с наличием не более 3 топливораздаточных колонок, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы) (№1.1 «Автозаправочная станция» на 2 поста).

3. Мемориальные комплексы (панихидный зал) (объект №12).

4. Отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы (объекты №1.2).

5. Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта (разворотная площадка маршрутных такси).

6. Мойка автомобилей до двух постов (объекты №5, №9, №18).

Санитарно-защитные зоны объектов IV класса опасности – 100 м:

1. Автозаправочные станции для заправки транспортных средств жидким и газовым моторным топливом (объекты № 13). Участки санитарно-защитных зон не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные и другие мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляются за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

Санитарные разрывы от автомобильных стоянок до объектов различного назначения:

- Санитарно-защитная зона от автостоянки на отдельном земельном участке для 51-100 автомашин (25м) до фасадов жилых домов.

- Санитарно-защитная зона от автостоянки на отдельном земельном участке для101-300 автомашин (35м) до фасадов жилых домов.

6. Инженерные сети

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующая жилая и общественная застройка подключены к магистральным водопроводам с помощью закольцованных и тупиковых сетей водопровода, расположенных по ул. Коробова и проезду Сиреневый.

Проектные решения

Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

Горячее водоснабжение (ГВС) общественной застройки предусматривается от накопительных газовых бойлеров, устанавливаемых в индивидуальных котельных.

Технические решения по водоснабжению и нормы расхода воды потребителями приняты в соответствии со СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. (Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*)», СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения (Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*).

Система водоснабжения проектируемого района решается строительством подводящих сетей диаметром 110 мм (уличные сети) с подключением в двух точках к существующему водопроводу, проходящему по ул. Коробова.

Наружное пожаротушение предполагается осуществлять через пожарные гидранты, располагаемые на кольцевом водопроводе и перемычках. Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

Расчет расхода воды потребителями

(Согласно СП 30.13330.2016)

Проектируемые учреждения и предприятия обслуживания (районного и городского значения):

Автозаправочная станция (объект №1.1):

Qсут = 0,016 х 10 = 0,16 куб.м/сут.

Магазин (объект №1.2):

Qсут = 0,016 х 10 = 0,16 куб.м/сут.

Авторемонтные и сервисные мастерские (15 работающих в смену) (объект №2):

Qсут = 0,012 х 15 = 0,18 куб.м/сут.

Автомоечный комплекс (до двух постов) (объект №5):

Qсут = 0,0086 х 50 = 4,0 куб.м/сут.

Авторемонтные и сервисные мастерские (объект №8):

Qсут = 0,016 х 10 = 0,16 куб.м/сут.

Автомоечный комплекс (до двух постов), авторемонтные и сервисные мастерские (объект №9):

Qсут = 0,016 х 10 = 0,16 куб.м/сут.

Наземные гаражи (объект №11):

Qсут = 0,016 х 10 = 0,16 куб.м/сут.

Панихидный комплекс (объект №12):

Qсут = 0,016 х 10 = 0,16 куб.м/сут.

Авторемонтные и сервисные мастерские (объект №16):

Qсут = 0,016 х 10 = 0,16 куб.м/сут.

Авторемонтные и сервисные мастерские (объект №17):

Qсут = 0,016 х 10 = 0,16 куб.м/сут.

Автомоечный комплекс (до двух постов) (объект №18):

Qсут = 0,0086 х 50 = 4,0 куб.м/сут.

Авторемонтные и сервисные мастерские (объект №8):

Qсут = 0,016 х 10 = 0,16 куб.м/сут.

ИТОГО: ~ 9,62 куб.м/сут.

По объемам водопотребления существующей и ранее запроектированной застройки – нет данных.

Протяженность сетей водоснабжения (от точек подключения до границы проектирования) – 2,26 км.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск, на последующих стадиях проектирования.

Расход воды на наружное пожаротушение

(Согласно СП 8.13130.2009)

Расход воды на наружное пожаротушение (согласно СП 8.13130.2009 п.5 табл.1) на один пожар составляет:

- при застройке зданиями высотой не более 2 этажа - 10 л/сек.
- при застройке зданиями высотой не более 3 этажа - 15 л/сек.

Расчетное количество одновременных пожаров –1.

Продолжительность тушения пожара – 3 часа.

Наибольший расход на внутреннее пожаротушение – 5 л/с.

Проектируемый пожарно-питьевой водопровод предусматривается прокладывать из полиэтиленовых труб.

Поливочный водопровод

МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск полив территории питьевой водой из системы коммунального водоснабжения не предусматривает.

Полив территории застройки обеспечивается водой не питьевого качества поливомоечными машинами при заключении договоров со специализированными организациями города.

Технический водопровод

Технический водопровод отсутствует, развитие системы технического водоснабжения не предусматривается.

Водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории отсутствуют существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации. Отвод бытовых стоков от существующих объектов капитального строительства осуществляется в индивидуальные выгребные ямы с последующей откачкой стоков.

Проектные решения

Отвод бытовых стоков от проектируемых объектов капитального строительства предусмотрен также в индивидуальные выгребные ямы с последующей откачкой стоков.

Суточный расход сточных вод следует принимать равным расходу водопотребления, без учета воды на поливку зеленых насаждений.

Теплогазоснабжение

Существующее положение

Существующие газовые сети в границах проектируемой территории расположены по ул. Коробова и по проезду Сиреневый и используются для газоснабжения многоквартирных жилых домов соседних кварталов. Газовая сеть, проходящая по проезду Сиреневый используется для газоснабжения объекта №8.

Проектные решения

Ближайшая возможная точка подключения в газопровод, обслуживаемый филиалом АО «Газпром газораспределение Челябинск» находится по пр. Сиреневый.

Потребителями газа являются отопительные котельные, предназначенные для отопления и горячего водоснабжения коммунально-бытовых и общественных зданий.

Газопроводы до объектов предлагается выполнить в подземном исполнении.

Укрупненные показатели потребления газа (согласно СНиП 2.04.08-87*

«Газоснабжение»):

Годовые расходы газа на технологические нужды объект обслуживания районного и городского значения следует определять по данным топливопотребления этих объектов на основе технологических норм расхода топлива на последующих стадиях проектирования.

Данным проектом предусмотрено подключение к сетям газоснабжения следующих объектов:

- Авторемонтные и сервисные мастерские (объект №2);
- Авторемонтные и сервисные мастерские (объект №3);
- Автомоечный комплекс (до двух постов) (объект №5);
- Авторемонтные и сервисные мастерские (объект №6);
- Наземные гаражи (объект №7);
- Авторемонтные и сервисные мастерские (объект №8);
- Автомоечный комплекс (до двух постов), авторемонтные и сервисные мастерские (объект №9);
- Наземные гаражи (объект №11);
- Объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне (панихидный комплекс) (объект №12);
- Авторемонтные и сервисные мастерские (объект №16);
- Авторемонтные и сервисные мастерские (объект №17);
- Автомоечный комплекс (до двух постов) (объект №18).

Данным проектом не предусмотрено подключение следующих объектов к сетям газоснабжения, в связи с отсутствием необходимости в соответствии с видом разрешенного использования:

- Автозаправочная станция (объект №1.1), в связи с тем, что данная АЗС является многотопливной;
- Магазин (объект №1.2), в связи с тем, что отсутствует необходимость;
- Антенна сотовой связи (объект №10), в связи с тем, что отсутствует необходимость;
- Автозаправочная станция (объект №13), в связи с тем, что данная АЗС является многотопливной.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными филиалом АО «Газпром газораспределение Челябинск» на последующих стадиях проектирования.

Электроснабжение

Существующая ситуация

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

- КЛ-10 кВ (от ТП-137 №6 до КТП гаражи «Южный»);
- КЛ-0,4 кВ;
- ВЛ-0,4 кВ;
- ВЛ-10 кВ;
- Трансформаторные подстанции.

Также, в границах проектируемой территории расположены электрические сети, находящиеся в ведении СНТ «Строитель-3»: ВЛ-10 кВ (вдоль северной границы СНТ «Строитель-3»).

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

Проектируемая территория входит в зону действия ПС №99 и зону действия планируемого строительства подстанции «Южная».

Проектные предложения

Электроснабжение проектируемых объектов осуществляется на основании предварительных ТУ, выданных АО «Горэлектросеть», письмом от 07.09.2020 №03/4670, выданном ООО "Дельта Строй Проект", согласно ранее утвержденной проектной

документацией: Постановлением от 28.10.2020 №12078-П "Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах ул. Труда, Коробова, СНТ "Строитель-3", береговая зона р. Урал, утвержденный постановлением администрации города от 03.07.2014 №8886-П".

Для электроснабжения проектируемых объектов капитального строительства осуществляется строительство:

- двух трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ с двухлучевой схемой электроснабжения в центрах предполагаемых нагрузок;
- двух КЛ-10 кВ от резервных ячеек 10 кВ ЦРП-6 до РУ-10 кВ первой проектируемой ТП 10/0,4 кВ;
- двух КЛ-10 кВ от резервных ячеек 10 кВ первой проектируемой ТП 10/0,4 кВ до РУ-10 кВ второй проектируемой ТП 10/0,4 кВ;
- КЛ-0,4 кВ от резервных коммутационных аппаратов 1 и 2 с.ш. РУ-0,4 кВ проектируемых ТП 10/0,4 кВ до границ земельных участков объектов.

Электроснабжение проектируемого объекта №1.1 осуществляется от проектируемой ТП 10/0,4 кВ, размещенной на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0305001:35, предусмотренной в рамках технологического присоединения ТП-470 от 25.08.2020 г. На основании п. 10.2.2 технологического присоединения ТП-470 от 25.08.2020 г. Для подключения проектируемой ТП 10/0,4 кВ предусмотрено строительство ВЛЗ-10 кВ, идущей от ячейки №8 РТП-6-138 м-н, опора №16.

Электроснабжение проектируемого объекта №1.2 предусмотрено на основании ТУ от 07.09.2020 №03/4670, выданных АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск, от первой проектируемой ТП 10/0,4 кВ. Существующая сеть электроснабжения (ВЛ 0,4 кВ), расположенная на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0305001:35, при строительстве демонтируется.

Электроснабжение проектируемых объектов №2, №4, №5, №6 на основании ТУ от 07.09.2020 №03/4670, выданных АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск, осуществляется от первой проектируемой ТП 10/0,4 кВ.

Электроснабжение проектируемых объектов №12, №14, №15.1, №15.2 на основании ТУ от 07.09.2020 №03/4670, выданных АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск, осуществляется от второй проектируемой ТП 10/0,4 кВ.

Электроснабжение проектируемых объектов №16, №17, №18 выполняется от существующей ТП 10/0,4 кВт, расположенной на территории подземных и наземных гаражей (объект №7).

Ответвления до объектов предусматриваются кабелем в земле.

Проектом предусматривается перенос двух существующих опор напряжением 0,4 кВ с проектируемой проезжей части с асфальтобетонным покрытием.

Для наружного освещения улиц предусматривается установка питательных пунктов наружного освещения расположенных у трансформаторных подстанций. Наружное освещение выполняется светильниками с натриевыми лампами на металлических опорах. Питание осветительной сети предлагается выполнить от силовых шкафов автоматизированной системы телеуправления освещением. Протяженность наружного освещения, предусмотренного проектом, составляет 1665 м.

Расчетная мощность энергопотребления (согласно СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»):

Учреждения и предприятия обслуживания (районного и городского значения):

Автозаправочная станция (Sобщ. = 100 кв.м) (объект №1.1):

100,0 х 0,16 = 16,0 х 0,8 = 12,8 кВт – II категория надежности электроснабжения;

Магазин (Sобщ. = 500 кв.м) (объект №1.2):

676,0 х 0,16 = 108,16 х 0,8 = 86,5 кВт – II категория надежности электроснабжения;

Авторемонтные и сервисные мастерские (Sобщ. = 1160 кв.м) (объект №2):

1160,0 х 0,16 = 185,6 х 0,8 = 148,5 кВт – II категория надежности электроснабжения;

Автомоечный комплекс (до двух постов) (Sобщ. = 300 кв.м) (объект №5):

300,0 х 0,16 = 48,0 х 0,8 = 38,4 кВт - II категория надежности электроснабжения;

Авторемонтные и сервисные мастерские (Sобщ. = 300 кв.м) (объект №6):

300,0 х 0,16 = 48,0 х 0,8 = 38,4 кВт - II категория надежности электроснабжения;

Авторемонтные и сервисные мастерские (Sобщ. = 1000 кв.м) (объект №8):

1000,0 х 0,16 = 160,0 х 0,8 = 128,0 кВт – II категория надежности электроснабжения;

Автомоечный комплекс (до двух постов), авторемонтные и сервисные мастерские (Sобщ. = 593 кв.м) (объект №9):

593,0 х 0,16 = 94,9 х 0,8 = 75,9 кВт – II категория надежности электроснабжения;

Панихидный комплекс (Sобщ. = 483 кв.м) (объект №12):

483,0 х 0,16 = 77,3 х 0,8 = 61,8 кВт – II категория надежности электроснабжения;

Авторемонтные и сервисные мастерские (Sобщ.= 66,1 кв.м) (объект №16):

66,1 х 0,16 = 10,58 х 0,8 = 8,5 кВт – II категория надежности электроснабжения;

Авторемонтные и сервисные мастерские (Sобщ. = 107,7 кв.м) (объект №17):

107,7 х 0,16 = 17,23 х 0,8 = 13,8 кВт - II категория надежности электроснабжения;

Автомоечный комплекс (до двух постов) (Sобщ. = 301,1 кв.м) (объект № 18):

301,1 х 0,16 = 48,2 х 0,8 = 38,5 кВт - II категория надежности электроснабжения;

Наружное освещение – 80 кВт - II категория надежности электроснабжения.

ИТОГО: Рр = 731,10 кВт.

Подключение проектируемых объектов к существующим инженерным сетям осуществлять 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 определена 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.).

Сети связи

Существующее положение

Существующие сети связи на рассматриваемой территории расположены по ул. Коробова. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и телевизионного вещания.

Подключение проектируемых зданий и сооружений к сетям связи не предусматривается.

7. Санитарная очистка территории

В настоящее время производится санитарная очистка территории. На территории проектируются площадки контейнеров для сбора ТКО.

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

Отходы на проектируемой застройке разделяются по своему морфологическому составу на следующие категории отходов:

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

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

К ТКО, входящим в норму накопления и удаляемым специализированным транспортом, 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, велосипеды, коляски и т.д.

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

8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 6.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	16,4474	16,4474
	В том числе территории:			
	Жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.)	га/м²/чел.	-	-
	из них:			
	Многоэтажная многоквартирная жилая застройка	-"-	1,4546	1,4546
	Индивидуальная жилая застройка	-"-	0,1636	0,1636
	Коллективные сады	-"-	0,4571	0,4571
	Общественно-деловых зон:			
	Зона обслуживания и деловой активности местного значения	-"-	0,3839	0,3839
	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах	-"-	13,9882	13,9882
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	-"-	2,9535	2,9535
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"-	9,2943	9,2943
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"-	8,1648	4,8
	улицы, дороги, проезды, площади	-"-	1,1295	4,49
	прочие территории общего пользования (ограниченного пользования)	-"-	-	-
1.4	Коэффициент застройки	%	0,085	0,14
1.5	Коэффициент плотности застройки	-"-	0,13	0,18
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"-	-	-
	земли муниципальной собственности	-"-	-	-
	земли частной собственности	-"-	-	-
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м² общей площади квартир	-	-
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	-	-
3.3	Новое жилищное строительство - всего	-"-	-	-
	В том числе:			
	малоэтажное	-"-	-	-
	их них:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	-"-	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	-"-	-	-
	среднеэтажное	-"-	-	-
	многоэтажное	-"-	-	-
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	1,7	1,7
	В том числе:			
	магистральные улицы	-"-	-	-

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021 г.	Расчетный срок
	из них:			
	общегородского значения	-"-	0,43	0,43
	непрерывного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	районного значения	-"-	0,55	0,55
	улицы и проезды местного значения	-"-	0,72	0,72
4.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		0,17	0,98
	В том числе:			
	трамвай	-"-	-	-
	троллейбус	-"-	-	-
	автобус	-"-	937	1127
4.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	823	823
	временного хранения	-"-	114	239

Приложение № 2
к постановлению администрации города
от 01.03.2022 № 486-П

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 29.12.2020 №15390-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах ул. Труда, Коробова, СНТ "Строитель-3", береговая зона р. Урал, утвержденный постановлением администрации города от 03.07.2014 №8886-П».

В соответствии с генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в юго-восточной части Орджоникидзевского района г. Магнитогорска.

Границами проектируемой территории являются:

- с запада – ул. Коробова, 137 микрорайон; жилая застройка; в соответствии с ГП: жилая зона; в соответствии с ПЗЗ: Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1).

- с юга - СНТ «Строитель-3»; садоводческое товарищество; в соответствии с ГП: жилая зона; в соответствии с ПЗЗ: Зона коллективных садоводств (Ж-5).

- с севера – проезд Сиреневый; общественная застройка; в соответствии с ГП: объекты улично-дорожной сети, общественно-деловая зона; Зона обслуживающей, деловой и активности при транспортных и промышленных узлах (Ц-3), Зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2).

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0305001.

Площадь территории в границах проектирования составляет 16,4474 га.

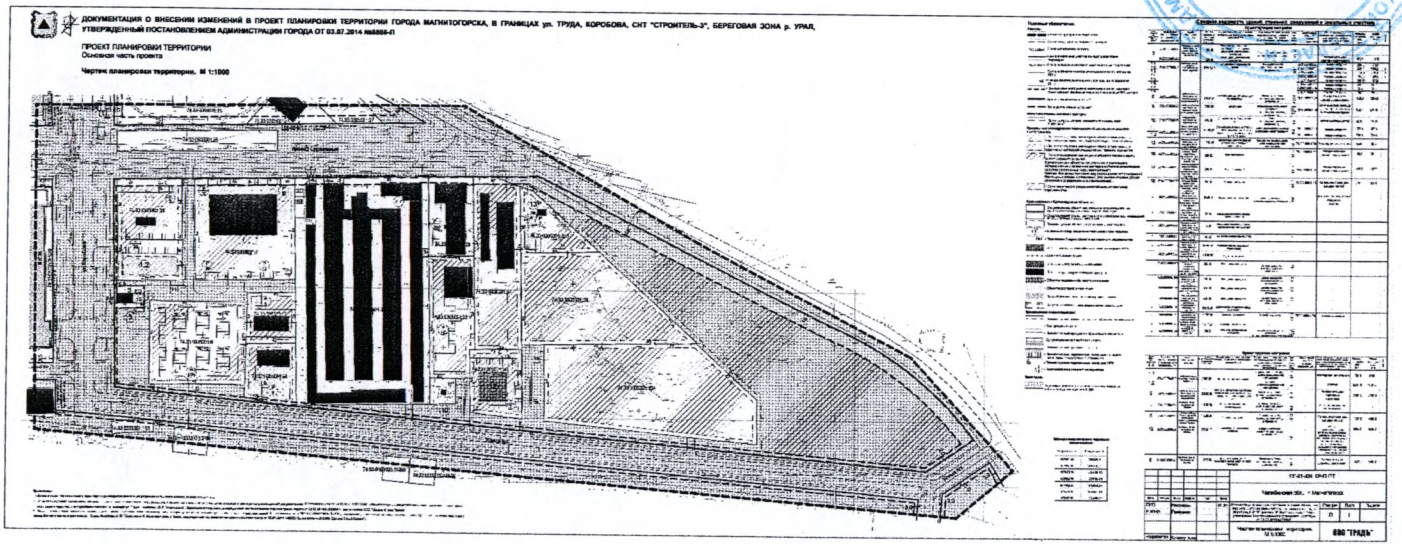
Проектом предусматривается освоение территории в два этапа инвестиционного развития.

На первом этапе инвестиционного развития выделяются основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории:

Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0305001:7 с изменением вида разрешенного использования земельного участка.

Размещение объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0305001:35, 74:33:0305001:2, 74:33:0305001:26, 74:33:0305001:24 и изменение вида разрешенного использования земельных участков отображено в проекте по данным ранее утвержденной документации (Постановление от 28.10.2020 №12078-П "Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах ул. Труда, Коробова, СНТ "Строитель-3", береговая зона р. Урал, утвержденный постановлением администрации города от 03.07.2014 №8886-П", выполненной ООО "Дельта Строй Проект").

На втором этапе инвестиционного развития предполагается размещение на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0305001:36 (автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские), 74:33:0305001:204 (Магазины общей площадью не более1000 кв.м., авторемонтные мастерские) объектов капитального строительства: Авторемонтные и сервисные мастерские (Ремонт автомобилей (4.9.1.4) (условно разрешенный вид использования); Магазин (Магазины (4.4) (основной вид разрешенного использования).

А также размещение зданий и сооружений для занятия спортом (Спорт (5.1) (основной вид разрешенного использования) при дальнейшей разработке проекта межевания территории.

Приложение № 3
к постановлению администрации города
от 01.03.2021 № 1186-П