



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.11.2024

№ 11672 - П

Об утверждении проекта планировки
территории города Магнитогорска
в районе ул. Пристанционная,
Пригородная

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «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 Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (в редакции от 14.10.2023 №1707), оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки территории города Магнитогорска, в районе ул. Пристанционная, Пригородная, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 27.09.2024 №108, с учетом протокола общественных обсуждений от 25.10.2024 и заключения о результатах общественных обсуждений от 25.10.2024, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 25.10.2024 №120, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории города Магнитогорска в районе ул. Пристанционная, Пригородная, шифр: ВП.201-2023, выполненный ООО ПКП «ВАТАН», в составе:

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

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

3) чертеж планировки территории М 1:500 согласно приложению №3

к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Болкун Н.И.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления;

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

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ - 2, ПУ, СВСиМП, ООО ПКП «БАТАН»; МУП «МГС»

еф



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

Цель проекта планировки – определение места планируемого размещения объекта капитального строительства.

Проектом предусматривается:

- образование земельного участка под строительство ГРПБ;
- размещение объекта капитального строительства.

Территория проекта планировки территории находится в границах кадастрового квартала 74:33:1318001. Проект планировки территории разработан в соответствии с действующим федеральным, региональным и местным законодательством.

Границы всех видов зон, территорий установлены путем отображения их местоположения на схемах с точностью, соответствующей масштабу схемы, на которой они отображены.

Общая площадь территории в отношении которой предполагается подготовка проекта планировки – 5908 м².

Общая площадь территории в отношении которой предполагается планируемое размещение объекта капитального строительства (газорегуляторного пункта блочного типа) 213 м².

В данном проекте предусматривается размещение объекта согласно постановления Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов».

Участок работ расположен в границах ул. Калиновая, ул. Пригородная, ул. Прохладная, ул. Пристанционная Магнитогорского городского округа, населенного пункта город Магнитогорск.

Проектом планировки не предусмотрено установление красных линий с учетом образуемых участков.

Проектом планировки предусматриваются виды зон с особыми условиями использования территорий:

- охранные зоны газопровода (в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода);
- охранный зона газорегуляторного пункта (в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от грани объекта).

Планировочная организация проектируемой территории разрабатывалась с учётом обеспеченности участков, расположенных на ней, правами собственности, подтвержденными зарегистрированными кадастровыми планами этих участков. В соответствии с Генеральным планом развития и Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска на проектируемой территории были приняты следующие решения:

- определение границ места планируемого размещения объекта капитального строительства за счёт свободных территорий кадастрового квартала 74:33:1318001;
- обеспечить вновь формируемый участок транспортной и инженерной инфраструктурой.

Подъезд для спецмашин с разворотной площадкой осуществляется с существующей автомобильной дороги ул. Пригородная.

Информация о плотности и параметрах застройки территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска

на проектируемой территории располагаются следующие функциональные зоны:

- зона зеленых насаждений специального пользования – Р-3;
- зона индивидуальной жилой застройки – Ж-4.

Разрешенное использование земельного участка: предоставление коммунальных услуг (код классификатор 3.1.1.1). Цель использования земельного участка: размещения зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, котельных, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций.

В данной документации были просчитаны предельные параметры разрешённого строительства на проектируемой территории.

Процент застройки в границах земельного участка определяется по формуле:

$$P_{\text{окс}} / \text{ПУ} * 100\%$$

где, $P_{\text{окс}}$ - площадь проектируемых объектов капитального строительства и равна 20 м²;

ПУ - площадь осваиваемого участка и равна 213 м².

Следовательно, процент застройки в границах земельного участка равен:

$$20/213 * 100 = 9 \%$$

Коэффициент застройки можно определить по формуле:

$$KЗ = \text{ПЗ} / \text{ПУ},$$

где, КЗ - коэффициент застройки;

ПЗ - площадь выстраиваемого строения (наружную поверхность всех стен в м²);

ПУ - площадь осваиваемого участка и равна 213 м².

$$\text{ПЗ} = abh,$$

где, а - показатель, обозначающий длину стен выстраиваемого строения и равен 7,6 м;

б - показатель, обозначающий ширину стен выстраиваемого строения и равен 2,6 м;

h - показатель, обозначающий, высоту осваиваемого участка и равен 3 м.

$$\text{ПЗ} = 7,6 * 2,6 * 3 = 60,84 \text{ м}^2$$

$$KЗ = 60,84 / 213 = 0,3 \text{ м}^2$$

Исходя из этого определяем коэффициент плотности застройки. По нормативным значениям для зоны Р-3 коэффициент плотности застройки равен 1,8, следовательно,

$$\text{Коэффициент плотности застройки} = 0,3 * 1,8 = 0,54$$

Площадь зеленых насаждений в границах земельного участка определяется по формуле:

$$\text{ПУ} * 100\% / \text{ПЗН}$$

где, ПЗН - площадь зеленых насаждений согласно данному проекту и равен 108 м²;

ПУ - площадь осваиваемого участка и и равна 213 м².

Следовательно, процент зеленых насаждений в границах земельного участка равен:

$$108 * 100 / 213 = 50,7 \sim 51\%$$

Предельные параметры разрешённого строительства на проектируемой территории:

Параметры	Нормативное значение	Значение по проекту
Площадь земельного участка	Максимальная площадь 100 га Минимальная площадь 0.01 га	0,02 ± 3 га
Отступы от строения до красной линии	Определяются преком	красные линии не подлежат установлению

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	
Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений и сооружений	Не подлежит установлению	1 этаж
Процент застройки в границах земельного участка	17 процентов	0,3 процента
Коэффициент плотности застройки	1,8	0,54
Площадь зеленых насаждений	40-60 процентов от площади земельного участка	51 процент
Площадь площадок	23-45 процентов от площади земельного участка	40 процентов

Технико-экономические показатели проекта:

Параметры	Единица измерения	Показатель	Примечание
Площадь проектируемой территории	м ²	213	100 %
В том числе:	-	-	-
Территория объектов капитального строительства	м ²	20	9 %
ГРПБ	м ²	20	9 %
Территория общего пользования	м ²	193	91 %
площадки	м ²	85	40%
зеленые насаждения общего пользования	м ²	108	51%

Характеристика планируемого развития объектов коммунальной инфраструктуры

Газоснабжение.

В соответствии, с заданием на разработку градостроительной документации, в данном проекте необходимо к объекту капитального строительства подвести инженерные сети: газопроводы высокого и низкого давления в соответствии с документом СП 42.13330.2016.

Трасса газопровода начинается от точки подключения в существующий надземный стальной газопровод высокого давления 2 категории Ø219 мм, в районе ГРП-4 п.Дмитрова.

Диаметры проектируемых газопроводов приняты согласно гидравлическому расчету и расчетной схемы, выполненных в соответствии с СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы» Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002.

Газопровод высокого давления запроектирован из стальных электросварных труб диаметром 108х4,0 по ГОСТ 10704-91 гр. В. Материал труб ст.10 ГОСТ 1050-2013 и полиэтиленовых ПЭ 100 ГАЗ SDR11 диаметром 110х10,0, имеющих сертификат качества завода-изготовителя с коэффициентом запаса прочности не менее 3,2 имеющих сертификат качества завода-изготовителя.

Газопровод низкого давления запроектирован из стальных электросварных труб диаметром 159х4,5 по ГОСТ 10704-91 гр. В. Материал труб ст.10 ГОСТ 1050-2013 и полиэтиленовых ПЭ 100 ГАЗ SDR17,6 диаметром 63х3,6, 110х6,3, 90х5,2, 160х9,1, SDR11 диаметром 110х10,0, 160х14,6 имеющих сертификат качества завода-изготовителя.

Газопроводы-вводы запроектированы из стальных электросварных труб диаметром 57х3,5 по ГОСТ 10704-91 гр. В. Материал труб ст.10 ГОСТ 1050-2013, стальных водогазопроводных труб диаметром 25х3,2 по ГОСТ 3262-75 и полиэтиленовых ПЭ 100 ГАЗ SDR17,6 диаметром 63х3,6 по ГОСТ Р 58121.2-2018 с коэффициентом запаса

прочности не менее 2,7, имеющих сертификат качества завода-изготовителя.

Газорегуляторный пункт.

Для понижения давления с высокого 2 категории (факт. 0,5-0,6 МПа) до низкого давления (0,003 МПа) проектом предусмотрена установка ГРПБ-РДК-50Н-1/1-1-А-230-Т-СГ-1 блочного типа с двумя линиями редуцирования (основная и резервная), с регуляторами РДК-50/20Н, с отоплением АОГВ, с СПС, контролем загазованности и телеметрией.

Газорегуляторный пункт блочного типа предназначен для автоматического поддержания выходного давления на заданном уровне, для автоматического отключения подачи газа при повышении или понижении выходного давления сверх допустимых значений.

ГРПБ выбран согласно опросному листу и имеет следующие технические характеристики:

	ГРПБ-РДК-50Н-1/1-1-А-230-Т-СГ-1
- количество линий редуцирования (рабочая и резервная), шт.	2
- тип регулятора	РДК-50/20Н
- регулируемая среда	Природный газ по ГОСТ 5542-87
- давление на входе:	
- максимальное, Р, МПа	0,6
- фактическое, Р _{факт.} , МПа	0,59
- давление на выходе, МПа	0,003
- максимальная пропускная способность, м ³ /час	410
- условный диаметр входного/выходного, мм	50/80
- расположение входного/выходного патрубка	Горизонтальное/горизонтальное
- телеметрия	да

ГРПБ рассчитан на устойчивую работу в заданных климатических условиях, отопление ГРПБ предусмотрено газовое.

Параметры настройки ГРПБ уточняются при пусконаладочных работах.

В ГРПБ установлены: запорная арматура, регуляторы давления газа, с предохранительными запорными клапанами, предохранительно-сбросной клапан, контрольно-измерительные приборы (КИП), котел газовый отопительный, система телеметрии.

Для очистки газа от механических примесей и защиты регулирующих и предохранительных устройств от засорения механическими примесями на вводе в ГРПБ установлен газовый фильтр заводского изготовления.

Общий предохранительно-сбросной клапан установлен за регуляторами давления и предназначен для сброса газа в атмосферу в случае кратковременного повышения давления газа сверх установленного, не влияющего на промышленную безопасность и нормальную работу газового оборудования у потребителей.

Трубопровод, отводящий газ от клапана, необходимо вывести на высоту не менее 4,0 м от уровня земли.

В ГРПБ имеются продувочные и сбросные трубопроводы, которые также выводятся на высоту не менее 4,0 м от поверхности земли. На концах продувочных и сбросных трубопроводов предусмотрены устройства, исключающие попадание атмосферных осадков в эти трубопроводы.

Электроснабжение. Молниезащита и заземление.

Электроснабжение ГРПБ выполнено кабельной линией 0,22кВ, с прокладкой кабеля в траншее. Точка подключения – существующая опора ВЛ-0,4кВ. Глубина прокладки кабеля – 0,7 метра. При прокладке кабельных линий непосредственно в земле кабели должны иметь снизу подсыпку, а сверху засыпку слоем мелкой земли, не содержащей камней, строительного мусора и шлака. По опоре ВЛ электрокабель проложить в защитном коробе из угловой стали 75х75х5.

Электроснабжение потребителей в соответствии с ПУЭ п.1.2.18 предусмотрено по III категории надежности электроснабжения.

Надежность электроснабжения обеспечивается:

- выполнением решений, принятых в проекте;
- применением прогрессивных конструкций опор и проводов, обладающих повышенной надежностью.

Проектируемые линии сооружаются для передачи и распределения электроэнергии на напряжение 0,22 кВ. Указанный технологический процесс является безотходным и не сопровождается вредными выбросами в окружающую природную среду (как воздушную, так и водную).

Молниезащита по II категории путем установки отдельно стоящего молниеприемника у ГРПБ.

Молниеприемник из стальных труб разных диаметров с креплением на железобетонной приставке. Молниеприемник с заземлителем соединить сваркой.

Молниеотвод присоединить к заземляющему устройству с помощью полосовой стали 4х40мм по ГОСТ 103-2006.

Заземляющее устройство (электроды заземления) из круглой стали диаметром 18 мм длиной 3,0 м, соединенные стальной полосой сечением 4х40 мм с помощью сварки. Заземляющее устройство проложить в земле на глубине 0,7 м от поверхности земли.

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 16.02.17 № 11642-17

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено освоение территории в один этап.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства разработанных на дальнейших стадиях проектирования. Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственников или арендаторов земельных участков.

