



УАП

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.11.2023

11997 - П

№

Об утверждении проекта планировки
территории г. Магнитогорска, в районе
пересечения улицы Энергетиков и проезд
Ковыльный

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 администрации города Магнитогорска от 22.11.2021 №12721-П «О подготовке проекта планировки территории г. Магнитогорска, в районе пересечения улицы Энергетиков и проезд Ковыльный», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 25.11.2021 №132, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки территории г. Магнитогорска, в районе пересечения улицы Энергетиков и проезд Ковыльный, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 22.09.2023 №107, с учетом протокола общественных обсуждений от 20.10.2023 и заключения о результатах общественных обсуждений от 20.10.2023, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 20.10.2023 №119, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории г. Магнитогорска, в районе пересечения улицы Энергетиков и проезд Ковыльный, шифр: ПГ-22-558, выполненный ООО «Меридиан», 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) проект планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

4) координаты поворотных точек устанавливаемых красных линий

согласно приложению №4 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. Контроль исполнения постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ, ПУ, СВСиМП, ООО «Меридиан», ООО «ТПГ РОСИОН»

ар

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

1 Характеристики планируемого развития территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 22.11.2021 №12921-П "О подготовке проекта планировки территории г. Магнитогорска, в районе пересечения улиц Энергетиков и проезд Ковыльный".

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

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

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0125001.

Площадь территории в границах проектирования составляет 15,6467 га.

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

Границами проектируемой территории являются:

- с севера – земельными участками с кадастровыми номерами: 74:33:0125001:411, 74:33:0125001:877, 74:33:0125001:388, 74:33:0125001:89, 74:33:0125001:435, 74:33:0125001:97, 74:33:0125001:21, 74:33:0125001:71;

- с востока – ул. Энергетиков;

- с юга – проезд Ковыльный;

- с запада – земельным участком с кадастровым номером 74:33:0125001:106.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Основные параметры планируемой застройки:

1. ПК-1 Зона производственно-складских объектов

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

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

Озеленение в границах земельного участка -15 %

Максимальный процент застройки земельного участка -12%

Коэффициент плотности застройки -0,1

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

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

2.2 Проектные показатели отсутствуют.

3. ПК-4 Зона производственных-коммунальных объектов IV-V класса

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 80%;

Коэффициент плотности застройки – 2,4.

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

Озеленение в границах земельного участка -39,1 %

Максимальный процент застройки земельного участка -14,6%

Коэффициент плотности застройки -0,15

1.2 Зоны с особыми условиями использования территории

На рассматриваемом участке 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.

В соответствии с ГП и ПЗиЗ на территории проектирования имеются зоны с особыми условиями использования территории, а именно: границы подзон приаэродромной территории (Граница третьей, четвертой, пятой и шестой подзоны).

На проектируемой территории в соответствии со Сведениями единого государственного реестра недвижимости установлены следующие границы зон с особыми условиями использования территории:

- зона охраны искусственных объектов охранная зона транспорта, с реестровыми номерами: 74:00-6.748 - Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

- зона охраны искусственных объектов охранная зона транспорта, с реестровым номером: 74:00-6.749 - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

- зона охраны искусственных объектов охранная зона транспорта, с реестровым номером: 74:00-6.750 - Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

- зона охраны искусственных объектов охранная зона транспорта, с реестровым номером: 74:00-6.747 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе.

В соответствии со сведениями единого государственного реестра недвижимости зоны с особыми условиями использования территории установленные в соответствии с действующим законодательством на территории в отношении инженерных сетей отсутствуют.

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Охранные зоны

Объектов инженерной инфраструктуры

В границах проектирования:

- ГРП (вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов) — 10 метров от границ этих объектов (согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»).

- проектируемая трансформаторная подстанция (ТП) – радиус 10 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, №

160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

- комплектная трансформаторная подстанция (КТП) — 10 метров от границ этих объектов (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

На территориях, смежной с проектируемой:

- для существующих ТП определена охрannая зона радиусом 10 м (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

Санитарно-защитные зоны от иных объектов

Объекты капитального строительства — 50 м (объекты №1,3,4,6,7,9,10,11,13,14,15,16,18, имеющие класс V) в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 (ред. от 25.04.2014) "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

В соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. N 3 "Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (с изменениями и дополнениями), расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров.

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 - 2м в каждую сторону (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г)

- от подземной теплотрассы - охранный зона теплотрасс 3м (в свету) (Согласно Приказа Минстроя России от 17.08.1992г №197 о "Тепловых правилах охраны коммунальных тепловых сетей). Расстояние от теплотрассы 2Ду-300мм до фундаментов зданий и сооружений - 2м (Согласно СП 124.13330.2012 "Тепловые сети").

- от сетей связи – 2м в каждую сторону для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиотелефонии (согласно Правилам охраны линий и сооружений связи Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578).

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

- для водопровода и канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

- для канализации – 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»).

- от подземного кабеля сети связи – 0,5м до фундаментов зданий и сооружений (Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»).

- от тепловых сетей – 3 м до фундаментов зданий и сооружений (Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»).

Зоны подтопления и затопления территории

Проектируемая территория не попадает в зону подтопления реки Урал и других водных объектов.

Площади залегания полезных ископаемых

Строительство объектов капитального строительства разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

1.3 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Проектом планировки территории предусматривается:

- Размещение объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0125001:22 (объекты №3,4,5), 74:33:0125001:406 (объект №2), 74:33:0125001:459 (объект №1), 74:33:0125001:457 (объект №18), 74:33:0125001:100 (объект №13, 13.1, 13.2) и неразграниченных землях (объекты №6,7,8,17).

Данным проектом определяются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- нежилого здания – объект складского назначения различного профиля (на плане №6) с разрешенным видом использования – склады, на земельном участке, сформированном из земель неразграниченной государственной собственности (код по классификатору – 6.9).

- нежилого здания – предприятие и производство V класса опасности (на плане №7) с разрешенным видом использования – производственная деятельность, на земельном участке, сформированном из земель неразграниченной государственной собственности (код по классификатору – 6.0).

- нежилого здания – административное здание (на плане №8) с разрешенным видом использования – деловое управление, на земельном участке, образованном из земель неразграниченной государственной собственности (код по классификатору – 4.1).

Ориентировочная площадь земельного участка с условным номером земельного участка ЗУ1, необходимого для эксплуатации проектируемых зданий №6,7,8 – 16497,2 м².

- нежилого здания – объект складского назначения различного профиля (на плане №17) с разрешенным видом использования – склад, на земельном участке, образованном из земель неразграниченной государственной собственности (код по классификатору – 6.9). Категория земель - земли населённых пунктов.

Ориентировочная площадь земельного участка с условным номером земельного участка ЗУ2, необходимого для эксплуатации проектируемого здания №17 – 4307,7 м².

- нежилого здания – предприятие и производство V класса опасности (на плане №1) с разрешенным видом использования – производственная деятельность, на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:459 (код по классификатору – 6.0). Категория земель - земли населённых пунктов.

- нежилого здания – магазин (на плане №2) с разрешенным видом использования – магазины, на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:406 (код по классификатору – 4.4). Категория земель - земли населённых пунктов.

- нежилого здания – объект складского назначения различного профиля (на плане №3) с разрешенным видом использования – склады, на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:22 (код по классификатору – 6.9). Категория земель - земли населённых пунктов.

- нежилого здания – предприятие и производство V класса опасности (на плане №4) с разрешенным видом использования – производственная деятельность, на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:22 (код по классификатору – 6.0). Категория земель - земли населённых пунктов.

- нежилого здания – административное здание (на плане №5) с разрешенным видом использования – деловое управление, на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:22 (код по классификатору – 4.1). Категория земель - земли населённых пунктов.

- нежилого здания – объект складского назначения различного профиля (на плане №18) с разрешенным видом использования – склады, на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:457 (код по классификатору – 6.9). Категория земель - земли населённых пунктов.

- нежилого здания – предприятие и производство V класса опасности (на плане №13.1) с разрешенным видом использования – производственная деятельность, на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:100 (код по классификатору – 6.0). Категория земель - земли населённых пунктов.

- нежилого здания – административное здание (на плане №13.2) с разрешенным видом использования – деловое управление, на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0125001:100 (код по классификатору – 4.1). Категория земель - земли населённых пунктов.

- Со стороны Проезда №1 устанавливается красная линия и линия регулирования застройки (расстояние линии регулирования застройки до красной линии – 3м).

- Со стороны проезда Ковыльный устанавливается красная линия и линия регулирования застройки (расстояние линии регулирования застройки до красной линии – 3м).

- Со стороны ул. Энергетиков устанавливается красная линия и линия регулирования застройки (линия регулирования застройки совпадает с красной линией).

Площадь территории в границах составляет 15,6467 га.

Показатели использования территории определены по таблице №3 с учетом данных чертежей.

Показатели застройки:

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

Плотность застройки в:

$$72269,19 \text{ м}^2 / 15,6467 \text{ га} = 4618,8 \text{ м}^2 / \text{га}$$

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

Коэффициент застройки:

$$71164,1 \text{ м}^2 / 156467 \text{ м}^2 = 0,454$$

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

Коэффициент плотности застройки:

$$72269,19 \text{ м}^2 / 156467 \text{ м}^2 = 0,46$$

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 4.

Таблица 4. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Усл. номер ОКС на плане	Градостроительная зона	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь ЗУ, м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Кадастровый номер ОКС согласно сведениям ЕГРН	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, в соответствии с данными ЕГРН	Объект капитального строительства (приведен в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Этажность	Максимальная площадь застройки земельного участка	Минимальная площадь застройки земельного участка, кв.м.
Проектируемые объекты													
2	ПК-1	74:33:0125001:406	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, проезд Ковыльный	2522,0	Магазин	Магазины	4.4	-	-	Магазины, склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли, аптеки	1	1513,2	400
3	ПК-1	74:33:0125001:22	Челябинская область, г Магнитогорск, проезд Ковыльный	17041,0	Для строительства производственной базы пищевой продукции	Производственная деятельность	6.0	-	-	Объекты складского назначения различного профиля	1	10224,6	2700
4								-	-	Предприятия и производства V класса опасности	1		
5								-	-	Административные здания	2**		
6	ПК-1	Условный номер образуемого земельного участка ЗУ1	-	16497,2*	-	Склады	6.9	-	-	Объекты складского назначения различного профиля	1	9898,3	2700
7						Производственная деятельность	6.0	-	-	Предприятия и производства V класса опасности	1		
8						Деловое управление	4.1	-	-	Административные здания	2**		

1	ПК-1	74:33:0125001:459	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, проезд Ковыльный, земельный участок 5 корпус 1	8500,0	Предприятия и производства V класса опасности	Производственная деятельность	6,0	74:33:0125001:896	Производство V класса опасности. Административное здание.	Предприятия и производства V класса опасности	1	5100,0	1520
1.1								74:33:0125001:898	Производство V класса опасности. Цех.		1		
1.2								74:33:0125001:897	Производство V класса опасности. Административно-бытовой корпус.		1		
9	ПК-1	74:33:0125001:104	Челябинская обл., г. Магнитогорск, р-н Ленинский, проезд Ковыльный, 9/1	10000,0	Торгово-складское и производственное здание, трансформаторная подстанция и коммуникации инженерной инфраструктуры	Склады	6,9	74:33:0125001:364	Нежилое здание-склад металлических изделий	Объекты складского назначения различного профиля	1	6000,0	640

10	ПК-1	74:33:0125001:395	Челябинская область, г Магнитогорск, проезд Ковыльный, 3а, строение 2	19142,0	Занимаемый нежилым зданием склада №1 с АБК, 1 очередь	Склады	6,9	74:33:0125001:363	Нежилое здание- II очередь, склад №2	Объекты складского назначения различного профиля	1	11485,2	3100
10.1			Челябинская область, г Магнитогорск, проезд Ковыльный, 5					-	Административн о - бытовой корпус	Административные здания	1		
10.2			Челябинская область, г Магнитогорск, проезд Ковыльный, 3а, строение 1					-	Административн о - бытовой корпус	Административные здания	2		
11	ПК-1	74:33:0125001:490	Российская Федерация, Челябинская область, Магнитогорский городской округ, г Магнитогорск, пр-д Ковыльный, земельный участок 1	7199,0	Склады	Склады	6,9	74:33:0125001:438	Производственн ое здание	Предприятия и производства V класса опасности	1	4319,4	830
12						Деловое управление	4,1	74:33:0125001:437	Административн о - бытовой корпус	Административные здания	1		
14	ПК-1	74:33:0125001:394	Челябинская область, г Магнитогорск, проезд Ковыльный, 3а, строение 1	10000,0	Объекты складского назначения различного профиля	Склады	6,9	74:33:0125001:456	Объект незавершенного строительства	-	-	6000,0	4940

15	ПК-1	74:33:0125001:876	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, проезд Ковыльный, 5	7686,0	Предприятия и производства V класса опасности	Склады	6.9	74:33:0125001:870	Склад сырья	Объекты складского назначения различного профиля	1	4611,6	930
16						Производств енная деятельность	6.0	74:33:0125001:867	Мебельный цех	Предприятия производства V класса опасности	и 1		
ИТОГО:											-	37516,2	11960
ИТОГО:												71164,1	22260

Примечание:

1. Этажность объектов уточняется рабочей документацией;
2. Минимальная площадь застройки земельного участка определяется исходя из чертежа вариант планировочного решения застройки территории, то есть при рабочем проектировании данный параметр уточняется.

1.4 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в составе действующих учреждений, а также в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории в границах проектируемой застройки. 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;

2. Сеть улиц и дорог

На расчетный срок проектом планировки предусмотрено развитие улично-дорожной сети. Транспортная инфраструктура разработана с учетом ранее утвержденного проекта планировки территории и запроектирована в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

Проектом предусмотрены парковки для временной остановки автотранспорта для проектируемой нежилрой застройки.

Въезд и выезд с территории проектирования осуществляется на ул. Энергетиков и пр-д Ковыльный.

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.

Категории улиц и дорог

Основу улично-дорожной сети рассматриваемой территории формируют:

1. Магистральные дороги регулируемого движения. Дороги для осуществления транспортной связи между районами города на отдельных направлениях и участках преимущественно грузового движения, осуществляемого вне жилой застройки. Основное назначение: транспортные и пешеходные связи на территории вне жилых районов (микрорайонов), выходы на внешние автомобильные дороги, пересечения с улицами и дорогами.

- ул. Энергетиков:

Количество проезжих частей – 2;

Ширина проезжей части – 7,5 м;

Количество полос – 4;

Ширина полосы движения – 3,75 м;

Кол-во тротуаров - 2;

Ширина тротуара – 3,0м.

2. Улицы местного значения. Улицы для осуществления транспортной и пешеходной связи (преимущественно легкового и грузового транспорта) в пределах зон (районов), выходы на магистральные городские дороги. Пересечения с улицами и дорогами в одном уровне. Основное назначение: транспортные и пешеходные связи на территории вне жилых районов (микрорайонов).

- проезд №1:

Ширина проезжей части – 6,0 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Кол-во тротуаров - 2;

Ширина тротуара – 1,5м.

- пр-д Ковыльный:
- Ширина проезжей части – 6,0 м;
- Количество полос – 2;
- Ширина полосы движения – 3,0 м;
- Кол-во тротуаров - 2;
- Ширина тротуара – 1,5м.

2.2.1 Пешеходное движение

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство внутриквартальных территорий и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- проезд №1 - 1,5 м
- проезд Ковыльный - 1,5 м
- ул. Энергетиков - 3,0 м

2.2.2 Велосипедное движение

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

2.2.3 Общественный пассажирский транспорт

Существующее положение

Маршрутная сеть автобусного транспорта на проектируемой территории не предусмотрена.

2.2.4 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок временного пребывания автотранспорта 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 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Приложение Ж. табл. Ж.1.

Таблица 5. Расчет парковочных мест для проектируемых и существующих объектов

№ На плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь, кв.м. Общая нормируемая ¹	Число машино-мест /на расчетную единицу	Расчет кол-ва машино-мест
1	Производство V класса опасности. Административное здание.	1	651	100-120 / от общей площади	7 м/мест
1.1	Производство V класса опасности. Цех.	1	472	8 /работающих в двух смеж.сменах	25 работников в одной смене. 50 /8 = 6 м/мест
1.2	Производство V класса опасности. Административно-бытовой корпус	1	59,2	100-120 / от общей площади	1 м/мест
2	Магазины, склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли, аптеки - магазин	1	400,0	30-35 / от общей площади	400,0/33кв.м= 12м/мест
3	Объекты складского назначения различного профиля	1	1000,0	30-35 / от общей площади	1000,0/35кв.м= 28м/мест
4	Предприятия и производства V класса опасности	1	1375,0	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	50 работников в одной смене. 100 /8 = 12 м/мест
5	Административные здания	2	450,0	100-120 / от общей площади	450,0/110кв.м= 4м/мест

6	Объекты складского назначения различного профиля	1	1000,0	30-35 / от общей площади	1000,0/35кв.м= 28м/мест
7	Предприятия и производства V класса опасности	1	1375,0	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	50 работников в одной смене. 100 /8 = 12 м/мест
8	Административные здания	2	450,0	100-120 / от общей площади	450,0/110кв.м= 4м/мест
9	Объекты складского назначения различного профиля	1	615,4	30-35 / от общей площади	615,4/35кв.м= 18м/мест
10	Объекты складского назначения различного профиля	1	1426,2	30-35 / от общей площади	1426,2/35кв.м= 41м/мест
10.1	Административные здания	1	1290,0	100-120 / от общей площади	1290,0/110кв.м= 12м/мест
10.2	Административные здания	2	410,0	100-120 / от общей площади	410,0/100кв.м= 4м/мест
11	Предприятия и производства V класса опасности	1	661,3	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	50 работников в одной смене. 100 /8 = 12 м/мест
12	Административные здания - АБК	1	89,0	100-120 / от общей площади	1 м/мест
13	Объекты складского назначения различного профиля	1	1139,0	30-35 / от общей площади	1139,0/35кв.м= 32м/мест
15	Объекты складского назначения различного профиля	1	236,8	30-35 / от общей площади	236,8/33кв.м= 8м/мест
16	Предприятия и производства V класса опасности	1	646,9	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	25 работников в одной смене. 50 /8 = 6 м/мест
17	Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий, аптеки, магазины	1	600,0	30-35 / от общей площади	600,0/33кв.м= 18м/мест
18	Предприятия и производства V класса опасности	1	705,0	6-8 /работающих в двух смеж.сменах	50 работников в одной смене. 100 /8 = 12 м/мест

Примечание:

1. Площадь приведена ориентировочная для расчета количества машино-мест. Данная площадь уточняется рабочей документацией.

Размещение стоянки временного пребывания автотранспорта на участке с кадастровым номером 74:33:0125001:394 предусмотрено внутри объекта №14.

На каждой стоянке предусмотрено не менее 10% машино-мест для МГН.

Общее количество парковочных мест для временного хранения легковых автомобилей – 343 машино-места, из них – 22 м/мест для МГН.

2.3 Инженерные сети

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

Определены охранные зоны следующих объектов:

- Для ГРП (вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов) — 10 метров от границ этих объектов (согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»).

- Для проектируемой трансформаторной подстанции (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).

- Для комплектной трансформаторной подстанции (КТП) — 10 метров от границ этих

объектов (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

2.3.1 Водоснабжение и водоотведение

В границах проектируемой территории расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Сеть водоснабжения расположена по проезду №1 и имеет протяженность 185м. Существующие объекты не присоединены к сетям водоснабжения, за исключением земельного участка с кадастровым номером 74:33:0125001:395.

На рассматриваемой территории отсутствуют сети канализации в рамках существующей застройки. Проектом предусмотрено подключение проектируемых объектов к местным сетям канализации (герметизированный септик).

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

По объемам водопотребления существующей застройки – нет данных.

Средний за год суточный расход воды по объекту составляет: 2,229 м³/сут

Максимальный часовой расход воды по объекту составляет: 3,723 м³/ч.

Секундный расход воды составляет: 3,102 л/с,

Максимальный часовой расход стоков принимаем равным расчетным часовым расходам водопотребления, суточный расход стоков принимаем равным водопотреблению.

На нужды наружного пожаротушения принимается 25 л/с

2.3.2 Теплоснабжение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети теплоснабжения в рамках существующей застройки со стороны проезда №1. Проектом не предусмотрено подключение проектируемых объектов к сетям теплоснабжения.

2.3.3 Газоснабжение

Существующие газовые сети в границах проектируемой территории расположены по ул. Энергетиков и проезда №1, и используются для газоснабжения общественных и производственных сооружений.

Подключение сетей газоснабжения к проектируемым сооружениям №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7, №8, №17, №18 осуществляется от сетей ООО «МГС».

Для отопления и горячего водоснабжения зданий планируется установить оборудование, работающее на природном газе.

В результате проведенных расчетов установлено:

Потребление топлива (природного газа) автономным источником тепла нежилых зданий составят:

Часовой расход газа - 120,87 нм³/час.

Годовой расход газа - 0,22 млн. нм³/год.

Годовой расход условного топлива - 0,25 тыс. т.у./год.

2.3.4 Электроснабжение

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

- КЛ-10 кВ;

- КЛ-0,4 кВ;

- ВЛ-0,4 кВ;

- ВЛ-10 кВ;

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

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети электроснабжения в рамках существующей застройки. Проектом предусмотрено

подключение проектируемых объектов к сетям электроснабжения, согласно схеме подключения (письмо №03/634 от 30.03.2022).

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.).

2.3.5 Дождевая канализация

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

2.3.6 Инженерная подготовка территории

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

Противозрозийные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водоотводящие каналы), засыпка размоин.

2.4 Санитарная очистка территории

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

Смет твердых покрытий улиц:

Норма: с 1 кв.м. твердых покрытий улиц: 5 кг/год (согласно СП.42.13330.2016 Приложение К).

Расчет: $5 \times 58173,3 = 290\,866,54$ кг/год.

Проектом предусмотрено 3 контейнера на одной мусорной площадке.

На проектируемой территории предусмотрена 11 площадок (33 контейнера) для проектируемой застройки, данная информация уточняется рабочей документацией на определенный участок.

Примерный объем одного контейнера – 0,75 куб.м.

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

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

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

Согласно Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. №3 «Об утверждении санитарных норм и правил СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий». Расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; то территории медицинских организаций в городских населенных пунктах – не менее 25 метров, в сельских населенных пунктах – не менее 15 метров. Для установки контейнеров должна быть

оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и защитным ограждением по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 8.

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

Твердые бытовые 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 транспортом спецавтохозяйства, относятся отходы, образующиеся в общественных зданиях (включая отходы от текущего ремонта квартир), отходы от отопительных устройств местного отопления, смет, опавшие листья, собираемые с территорий.

Нормы накопления ТКО образуются от учреждений и предприятий общественного назначения.

Оrientировочные расчеты накопления ТКО (согласно рекомендациям 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.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территорию проектирования планируется осваивать в один этап инвестиционного развития:

1. Выполнение подготовительных работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей;

2. Строительство нежилых зданий – склада (на плане номер 3), производственного здания (на плане номер 4) и административного корпуса (на плане номер 5);

3. Строительство нежилых зданий – склада (на плане номер 6), производственного здания (на плане номер 7) и административного корпуса (на плане номер 8);

4. Строительство нежилого здания – магазина (на плане номер 2);

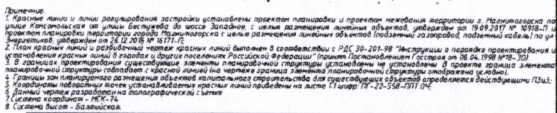
5. Строительство нежилого здания – склада (на плане номер 18);

6. Строительство нежилого здания – магазина (на плане номер 17);

7. Выполнение работ по благоустройству территории: оборудование проезжих частей, пешеходных тротуаров, площадок общего доступа, озеленения и других элементов благоустройства.

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

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

[illegible]

Приложение № 4
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 14.02.23 № 11994/17



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ Г. МАГНИТОГОРСКА
В РАЙОНЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛИЦЫ ЭНЕРГЕТИКОВ И ПРОЕЗДА КОБЫЛЬНИЙ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть
Координаты поворотных точек
устанавливаемых красных линий

Координаты поворотных точек устанавливаемых красных линий

Группа элементов планировочной структуры №4		
Номер поворотных точек	X	Y
1	413140.77	1360210.96
2	413140.98	1360210.97
3	413733.57	1359575.08
4	413739.82	1359576.57

Группа элементов планировочной структуры №3		
Номер поворотных точек	X	Y
1	413140.74	1360210.96
2	413733.57	1360210.97
3	413700.66	1360251.22
4	413568.97	1360175.58
5	413422.65	1360129.25

Группа элементов планировочной структуры №2		
Номер поворотных точек	X	Y
1	413422.66	1360129.27
2	413430.66	1360150.82
3	413423.81	1359501.22
4	413412.36	1359498.49

Группа элементов планировочной структуры №1		
Номер поворотных точек	X	Y
1	413509.81	1360175.84
2	413678.83	1360100.07
3	413467.98	1359511.75
4	413711.39	1359569.78
5	413719.38	1360146.77
6	413720.87	1360146.92
7	413721.92	1360211.10
8	413704.23	1360211.23

						ПГ - 22-558-ППТ.04			
						ООО «ТПГ РОСИОН»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории г. Магнитогорска, в районе пересечения улицы Энергетиков и проезда Кобыльин	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Мухометов А.						П	4.1	10
Н. контр.	Мухометов А.								
Разработал	Большакова Д.								
						Поперечный профиль 1-1 Профиль проезд № 1 Н 1203	ООО «Меридиан»		