

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

1. Характеристики планируемого развития территории

В границах проектируемой территории планируемые к размещению объекты капитального строительства предусмотрены ранее утвержденной документацией по планировке территории.

Проектом предусматривается изменение ранее определенных границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1333001:1265, 74:33:1333001:1264 и 74:33:1333001:659.

Проектируемые объекты капитального строительства, предусмотренные утвержденной от 28.10.2022 №11512-П документацией о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский, утвержденный постановлением администрации города от 03.02.2020 №1087-П и в проект межевания территории города Магнитогорска в районе тракта Челябинский, утвержденный постановлением администрации города от 16.06.2022 №5934-П, сохраняются без изменений.

Проектом в границах проектирования предусматривается размещение стоянок транспортных средств.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ располагается в следующих территориальных зонах:

1. Зоны специального назначения:
 - Зона, предназначенная для размещения кладбищ (СН-1);
2. Зоны производственного использования:
 - зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов (ПК-4);
3. Зоны рекреационного назначения:
 - Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-3);
4. Зоны сельскохозяйственного использования:
 - Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1).

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

Планируемые к размещению объекты располагаются на проектируемой территории в соответствии с действующими ПЗиЗ в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV - V классов, с кодовым обозначением территориальной зоны ПК-4.

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

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 процентов.

Коэффициент плотности застройки - 2,4

Озеленение территории - не менее 15 процентов от площади земельного участка.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 15 процентов от площади земельного участка.

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Ранее установленный профиль в красных линиях сохраняется.

При проектировании транспортной схемы, в границах красных линий, был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе, структура и параметры остались прежними.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости в отношении территории проектирования зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах территории находятся объекты инженерной инфраструктуры с устанавливаемыми СЗЗ:

- трансформаторные подстанции 10/04 кВ (ТП) - 10 м.
- ГРПБ, ГРПШ – 10 м.

Санитарно-защитные зоны от иных объектов:

- от складских объектов – 50 метров;
- от АЗС (2 топливораздаточные колонки для заправки легковых транспортных средств жидким моторным топливом) – 50 метров;
- от АЗС (3 газозаправочных колонок) – 50 метров;
- от СТО – 50 метров;
- от предприятия V класса опасности – 50 метров;
- от автомойки – 100 метров.

Размеры СЗЗ предприятий определены согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 – для ВЛ напряжением 10 кВ;

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений (технические зоны):

Расстояния по горизонтали объектов водоснабжения:

- для сети водоснабжения 5 м. с каждой стороны от водопровода.

Расстояния по горизонтали объектов водоотведения:

- хозяйственно-бытовой канализации самотечной 3 м. с каждой стороны от канализации.

74:33:1333001:37	Обеспечение сельскохозяйственного производства	Растениеводство	1.1	74:33:1333001:224	Нежилое здание/ овощехранилище и др.	тепличные и парниковые хозяйства	1	1	1 079,6	_5	Существующие	_5
74:33:0000000:10838	линейный объект	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	74:33:0000000:11835	9) иные сооружения производственного назначения (газопровод высокого давления II категории)/ Газоснабжение помещений с газопользованием оборудованном автокомплекса с магазином и АБК по адресу г. Магнитогорск, Челябинский тракт, 5/2 строение 2	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: газопроводы	-	-	-	-	Существующие	
74:33:0000000:242	Благоустройство территории	Благоустройство территории	12.0.2	-	-	Элементы зеленения	-	-	-	-	-	-
-	-	Склады Деловое управление	6.9 4.1	16	-	Объекты складского назначения различного профиля	1	1	1080	5819,2	Ранее проектируемое	0,8
				15	-	Административное здание	1		156,2		Ранее проектируемое	
74:33:1333001:84	Нежилое здание - автомойка											
74:33:1333001:719	для строительства АГЗС	Автомобильные мойки ²	4.9.1.3	74:33:1333001:724/2	нежилое здание - автомойка	Автомойки	1		460,29	2356,8	Существующее	0,8
74:33:1333001:669	для целей, не связанных со строительством - благоустройство прилегающей территории, гостевая автостоянка	Заправка транспортных средств ²	4.9.1.1	-	-	Автозаправочные станции	1		-		-	
74:33:1333001:1265	Занимаемый нежилым зданием-складом различного профиля и незавершенным строительством, объектом для завершения строительства автостоянки для грузового автотранспорта и автокомплекса с магазином и АБК	Общественное питание ³ , Склады, Деловое управление	4.6 6.9 4.1	74:33:1333001:1238/13	Предприятие общественного питания для обслуживания производственного предприятия (столовая)	Предприятие общественного питания	1		875,9	10912,8	Существующее	0,82
				74:33:1333001:771	Холодный склад,	Объекты складского назначения различного профиля	1		1 136,3		Существующее	
				74:33:1333001:634	Нежилое здание,		1		802,9		Существующее	
				74:33:1334001:110/ 12	-		2		182,0		Существующее	
				74:33:1333001:1244/17	Административное здание	Административные здания	1		223,4		Существующее	
74:33:1333001:1264	Занимаемый нежилым зданием-складом различного профиля и незавершенным строительством, объектом для завершения строительства автостоянки для грузового автотранспорта и автокомплекса с магазином и АБК	Магазины	4.4.	5	-	Предприятие мелкооптовой торговли	7		-	1440,8	Ранее проектируемое	2,4

1. Приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;

2. Условно разрешенный вид использования;

3. Вспомогательный вид разрешенного использования;

4. Площадь застройки в соответствии с установленным регламентом Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, приведена максимально возможная для конкретного земельного участка на котором располагается объект;

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению и максимальный процент застройки не установлен (территориальная зона СХ-1);

6. Возможность размещения холодного склада будет определена разработкой дополнительного проекта планировки территории, с определением нагрузок необходимых для функционирования данных объектов.

7. Количество этажей предприятия мелкооптовой торговли (5) уточняется проектной документацией;

8. Количество этажей (не более) – предельное количество этажей;

9. Под ранее проектируемыми подразумеваются объекты размещения и параметры которых были определены ранее утвержденной документацией по планировке территории.

2.2. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Согласно топографической съемке и сведениям единого государственного реестра недвижимости, по всей проектируемой территории распределены следующие инженерные сооружения и коммуникации: пожарно-питьевой водопровод - скважины, канализация хозяйственно-бытовая, канализационные выгребы, газопровод, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, воздушная линия электропередачи напряжением 10 кВ, подземная линия связи и бензопровод. В отношении проектируемой территории ранее утвержденными проектами планировки территории, запроектированы инженерные сети.

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации. Существующие сети проходящие в границах проектирования не корректируются. За исключением сетей, попадающие под размещение транспортной инфраструктуры вдоль проектируемых улиц, предполагаются к переносу.

Проектом предусматривается развитие инженерной инфраструктуры, которое включает размещение новых инженерных сетей и сооружений, организацию зон с особыми условиями использования территории этих объектов.

Выбор проектных инженерных решений производился в соответствии с ранее разработанной проектной документацией по планировке территории и техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию местных инженерных сетей.

2.2.1 Водоснабжение и водоотведение

При проектировании сетей пожарно-питьевого водопровода был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети водопроводов и канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.2 Ливневая канализация

В границах проектируемой территории ливневая канализация отсутствует. Ранее утвержденными проектами планировки территории, размещение ливневая канализация не предусматривается.

Для удаления дождевых вод на планируемой территории выполнена организация рельефа поверхностного стока в увязке с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территории.

2.2.3 Теплогазоснабжение

Планируемый газопровод отражен в соответствии с ранее утверждённым проектом планировки территории.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети газопроводов проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.4 Электроснабжение

Планируемые сети электроснабжения отражены в соответствии с ранее утверждённым проектом планировки территории.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.5 Сети связи

По планируемой территории проходят действующие кабельные сети связи. В случае перспективного развития возможно подключение сетей связи к опорам наружного освещения.

Проектом не предусмотрено проектирование новых и изменение существующих инженерных сетей.

2.3 Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территорий предусматривает проведение мероприятий с целью создания благоприятных условий для строительства и благоустройства новых производственно-коммунальных объектов.

2.4 Санитарная очистка

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

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