



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.08.2022

№ 7904 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Художника Соловьева, шоссе Западное, улицы Парадная

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 21.05.2021 №5303-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Художника Соловьева, шоссе Западное, улицы Парадная», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 22.05.2021 №54, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Художника Соловьева, шоссе Западное, улицы Парадная, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 01.07.2022 №70, с учетом протокола общественных обсуждений от 29.07.2022 и заключения о результатах общественных обсуждений от 29.07.2022, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.07.2022 №82, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Художника Соловьева, шоссе Западное, улицы Парадная, шифр: ПП-21-500, выполненную ООО «ГрадЪ», 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. Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000 согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

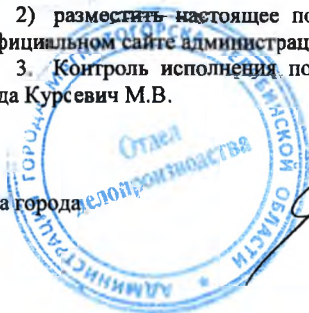
2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Беличенко О.С.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня 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 Курсевич М.В.

Глава города



С.Н. Бердников

1.1. Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрена комплексная нежилая застройка территории.

Территория, отведенная под нежилую застройку, находится в юго-западной части Орджоникидзевского района города Магнитогорска и представляет собой вытянутой с юго-запада на северо-восток участок прямоугольной формы.

С востока территория ограничена шоссе Западное, с северо-востока ул. Художника Соловьева.

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: Ц-2 «Зона обслуживания и деловой активности местного значения».

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Проектируемая территория ограничена:

- с юга жилой застройкой;
- с севера нежилой застройкой;
- с запада жилой застройкой;
- с востока шоссе Западное.

На проектируемой территории на момент начала проектирования имеется 15 объектов капитального строительства (магазин, административные здания, гостевые дома), остальная территория проектирования свободна от зеленых насаждений ценных пород. Рельеф участка от западной границы равномерно понижается в юго-восточном и восточном направлениях. Абсолютные отметки изменяются в пределах от 438 м до 410 м (в восточной части территории) и до 430 м (в юго-восточной части).

Основные параметры планируемой застройки:

1. Ц-2. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 85%;

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

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

Озеленение в границах земельного участка – 15%

Максимальный процент застройки земельного участка – 85%.

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

1.2 Зоны с особыми условиями использования территории

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Охранные зоны

Объектов инженерной инфраструктуры

В границах проектирования:

- проектируемый газораспределительный пункт – 10 м согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

На территориях, смежной с проектируемой:

- для существующих ТП определена охранная 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);

- для проектируемой ГРПШ определена охранная зона 10 м согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Санитарные разрывы

Таблица 1 - разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Контейнерные площадки – 20 м 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).

Охранные зоны инженерных сетей

Охранные зоны газораспределительных систем

а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода низкого давления и 4-х метров с каждой стороны для газопроводов высокого давления согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей.

Охранные зоны инженерных сетей электросетевого хозяйства

а) 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) 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);

б) 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 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);

в) вокруг воздушных линий электропередачи – 2 метра в каждую сторону от оси инженерной сети для ВЛ 0,4 кВ и ВЛ 10 кВ 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).

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

а) вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки в соответствии с приказом Минстроя РФ от 27.12.2021 N 1021/ПР "Об утверждении изменения N 2 к СП 124.13330.2012 "СНиП 41-02-2003 тепловые сети".

Охранные зоны линий и сооружения связи

а) для подземных кабельных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи на 2 метра с каждой стороны в соответствии с постановлением Правительства РФ от 9.06.1995 г. № 587.

Санитарно-защитная полоса сетей водоснабжения

а) для существующих магистральных водопроводов диаметром 600 мм и проектируемого магистрального водопровода диаметром 700 мм устанавливается охранный зона 10 метров в каждую сторону от оси водопровода в соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

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

Цель подготовки проекта – установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Основные задачи проекта:

1. Размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:1466*:

- магазин 1 шт.;
- ГРПШ (газорегуляторный пункт) 1 шт.;
- газовая котельная.

2. Установление красных линий по ул. Соборной и ул. Парадной с целью замыкания действующих красных линий по тупиковым проездам. В соответствии с п.8.13 СП 4.13130.2013 тупиковые проезды должны заканчиваться разворотной площадкой не менее 15х15 метров.

* Данная территория является частной собственностью.

Таблица 2 Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	41006,00	100
2	Площадь застройки	6369,2	15
3	Площадь покрытий (улиц, проездов, автостоянок)	9488,00	23
4	Площадь тротуаров	5224,00	13
5	Площадь озеленения	19924,8	49
6	Коэффициент застройки	0,15	

Правилами землепользования застройки г. Магнитогорска определен показатель коэффициента застройки:

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$6369,2 \text{ м}^2 / 41006,00 \text{ м}^2 = 0,15$$

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 3.

Таблица 3 сводная ведомость зданий, сооружений и земельных участков

№ земельного участка согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Этажность	Площадь застройки, м ²	Площадь общая, м ²	Существующая/ проектируемая/ ранее запроектированная застройка	Площадь земельного участка согласно сведениям, из ЕГРН, м ²
74:33:03090 01:1466	Для размещения объектов торговли	Магазины	4.4	1	Магазин	1	600	580	Существующая	327 7
		Магазины	4.4	2	Магазин	1	500	480	Проектируемая	
		Коммунальное обслуживание	3.1	3	Газовая котельная	1	28,0	25,0	Проектируемая	
		Коммунальное обслуживание	3.1	18	ГРПШ (газорегуляторный пункт)	1	11,00	-	Проектируемая	
74:33:03090 01:5466	Для размещения объектов предпринимательской деятельности	Гостиничное обслуживание	4.7	4	Гостевой дом	2	122	184,4	Существующая	166 72
				5	Гостевой дом	2	115,5	174,4	Существующая	
				6	Гостиница	2	493	832,1	Существующая	
				7	Гостевой дом	2	133	178,1	Существующая	
				8	Гостевой дом	2	143	225,7	Существующая	
				9	Гостевой дом	2	143,4	169,7	Существующая	
				10	Гостевой дом	2	115,7	144,1	Существующая	
				11	Гостевой дом	2	107	144,2	Существующая	
				12	Гостевой дом	2	183,4	300	Существующая	
				13	Гостевой дом	2	183,4	300	Существующая	

				14	Гостевой дом	2	183,4	300	Существующая	
				15	Гостевой дом	2	183,4	300	Существующая	
74:33:0309001:572	Административные здания Организация и обеспечение обслуживания населения коммунальных услуг	Коммунальные объекты обслуживания населения коммунальных услуг	3.1	16	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предложением коммунальных услуг	1	374	323,2	Существующая	2483
74:33:0309001:467	Для размещения объектов торговли	Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (комплексы))	4.2	17	Торговые комплексы	2	2750	5400	Ранее проектируемая*	9832
<p>* Размещение, наименование и технико-экономические показатели перспективных объектов капитального строительства приняты в соответствии с проектом планировки территории города в границах ул. Красная, Татьянической и шоссе Западное, утвержденным постановлением администрации города Магнитогорска от 08.08.2012 №10130-П и в соответствии с проектом планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 29.06.2012 №8505-П.</p>										

1.4 Функциональное и правовое зонирование

По отношению к территории правовой аспект имеет три вида критериев: определение действия публичного и частного права к рассматриваемой территории, где права сообщества выражены в публичных сервитутах, и права частных и юридических лиц, выраженных в правоустанавливающих документах. Помимо этого, следует отнести к правовым вопросам все, что касается земельных отношений и земельного межевания. Ссылаясь на эти две установленные законом позиции, следует рассматривать градостроительную деятельность на любой планируемой территории, где есть интересы некоторого количества граждан либо юридических лиц, как равновесие публичных и частных интересов. Поэтому определены цели правового зонирования: объединение данных о территориях учетных земельных органов, архитектурно-градостроительных органов, запуск процедур формирования градостроительного кадастра.

Для реализации указанных целей выполнены следующие задачи:

- объединение сведений кадастрового плана и предполагаемой планировочной структуры территории;

- указаны охраняемые зоны проектируемых инженерных сетей.

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: Ц-2 «Зона обслуживания и деловой активности местного значения».

1.5 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

При планировании структуры проектируемой территории были предусмотрены необходимые учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения и первичного обслуживания, в том числе: магазин.

Остальные 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 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;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

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 нежилой застройки (расстояние от парковки до стен жилых зданий составляет 10 м. согласно таблицы В.1 СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (с Изменением N 1).

Въезд на территорию проектирования осуществляется с ш. Западное.

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.

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:

- Парадная улица – 1,5 м;
- ул. Художника Соловьева – 1,5 м;
- шоссе Западное – 3,5 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

Основными видами транспорта для пассажирских внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус.

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

Автобус

Маршрутная сеть автобусного транспорта предусмотрена по существующей магистральной сети и по улицам местного значения. По ш. Западное размещены существующие остановки общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 200 м.

Социально-значимые объекты располагаются как в непосредственной близости от проектируемой территории, так и в структуре городского округа в соответствии с нормативными радиусами транспортной и пешеходной доступности.

2.2.4 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Расчет автостоянок для проектируемой территории

На территории проектирования предусмотрены автостоянки на 137 машино-мест, из них 17 машино-мест для МГН, которые обеспечивают парковочными местами существующую и проектируемую нежилую застройку.

Для ранее проектируемой застройки предусмотрена парковка для временной остановки автотранспорта вместимостью 69 машино-мест. Расчет выполнен в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов – 3-4 машино-места на 100 метров торговой площади). Торговая площадь ранее проектируемой застройки – 2300 м².

Для проектируемой застройки предусмотрена парковка для временной остановки автотранспорта вместимостью 5 машино-мест. Расчет выполнен в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов – 3-4 машино-места на 100 метров торговой площади). Торговая площадь проектируемой застройки – 150 м². Для существующего магазина на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:1466 предусмотрена парковка для временной остановки автотранспорта вместимостью 6 машино-мест. Расчет выполнен в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов – 3-4 машино-места на 100 метров торговой площади). Торговая площадь проектируемой застройки – 200 м².

Для существующего гостиничного комплекса предусмотрена парковка для временной остановки автотранспорта вместимостью 35 машино-мест. Расчет выполнен в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (гостиницы – 20-25 машино-мест на 100 мест).

Для существующего административного здания (объект №16 по ведомости зданий и сооружений) предусмотрена парковка для временной остановки автотранспорта, расчетное количество машино-мест -13 при общей площади здания 323 м² (административные здания – 3- 4 машино-места на 100 метров общей площади), но по желанию правообладателя на земельном участке можно разместить 22 машино -места.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

На расчетный срок проектом не предусматривается строительство новых сооружений и устройств, для обслуживания транспорта на проектируемой территории. Сооружения транспорта предусмотрены в пределах транспортной доступности.

2.3 Инженерные сети

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

2.3.1 Водоснабжение и водоотведение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети водоснабжения и водоотведения в рамках существующей застройки. Проектом предусмотрено подключение проектируемых зданий к сетям водоотведения (септик). Водоснабжение проектируемой застройки не предусмотрено, планируется привоз питьевой воды

2.3.2 Теплоснабжение

На рассматриваемой территории вдоль северной границы проектирования проходит ветка надземной теплотрассы 2ДУ-100 мм. Данным проектом планировка проектирование и перенос сетей теплоснабжения не предусматривается.

2.3.3 Газоснабжение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети газоснабжения в рамках существующей застройки. Проектом предусмотрено подключение проектируемых зданий к сетям газоснабжения в соответствии с ТУ №578/21-ТУп к договору №31/21-ТПЮр-2 от 21.07.2021г.

2.3.4 Электроснабжение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети электроснабжения в рамках существующей застройки. Проектом предусмотрено подключение проектируемых магазинов и ГРПШ к сетям электроснабжения. В соответствии с техническими условиями №ТП-72 от 02.12.2019 г. электрический кабель доведен до границы земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:1466, соответственно, от границы участка до проектируемых объектов показан проектируемый участок кабельной линии.

2.3.5 Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод с кровли зданий, с проезжей части улиц предусматривается самотеком внутриплощадочными сетями в существующую сеть ливневой канализации диаметром 400 мм по ул. Тевосяна.

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

Очистка территории – одно из важнейших мероприятий, обеспечивающих экологическое и санитарно-эпидемиологическое благополучие населения и охрану окружающей среды.

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

Количество бытовых отходов определяется по расчету, с учетом таблицы 21 Региональных нормативов градостроительного проектирования.

Смет твердых покрытий улиц:

Норма: с 1 кв.м твердых покрытий улиц: 5 кг/год.

Расчет: $5 \times 32110,55 = 160\ 550$ кг/год

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 251 800 кг/год (251,8 т/год).

Проектом предусмотрено 3 контейнера на одной мусорной площадке. На проектируемой территории предусмотрена 1 площадка для проектируемой застройки.

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 СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территории населенных мест» и 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». 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; до 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 асфальтным 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.

2.5 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	м ²	41006,00	41006,00
1.2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2)	м ²	41006,00	41006,00
1.3	Процент застройки в границах земельного участка (зона Ц-2)	%	60	85
1.3.1	Коэффициент плотности застройки (зона Ц-2)	-	0,7	0,15
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Нежилая застройка общественного назначения			
3.1	Общая площадь нежилой застройки, в том числе:	м ² общей площади	4618,90	10060,9
3.2	Плотность застройки	м ² /га	1154,70	2515,00
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
4	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
В границах территории внесения изменений в ранее разработанный проект планировки				
4.1	Водопотребление	м ³ /сут	135,40	184,30
4.2	Водоотведение	м ³ /сут	135,40	184,30
4.3	Электропотребление	кВт	352,20	436,25
4.4	Расход газа	нм ³ /ч	264,13	389,64
4.5	Теплоснабжение	Гкал/час	1,9	2,5
4.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	110,3	251,8
4.7	Количество поверхностного стока	м ³ /сут	98,30	125,30

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
Предусмотрена комплексная нежилая застройка территории.

Территория, отведенная под нежилую застройку, находится в юго-западной части Орджоникидзевогo района города Магнитогорска и представляет собой вытянутый с юго-запада на северо-восток участок прямоугольной формы.

С востока территория ограничена шоссе Западное, с северо-востока ул. Художника Соловьева.

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: Ц-2 «Зона обслуживания и деловой активности местного значения».

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Проектируемая территория ограничена:

- с юга жилой застройкой;
- с севера нежилкой застройкой;
- с запада жилой застройкой;
- с востока шоссе Западное.

На проектируемой территории на момент начала проектирования имеется 15 объектов капитального строительства (магазин, административные здания, гостевые дома), остальная территория проектирования свободна от зеленых насаждений ценных пород. Рельеф участка от западной границы равномерно понижается в юго - восточном и восточном направлениях. Абсолютные отметки изменяются в пределах от 438м до 410м (в восточной части территории) и до 430 м (в юго-восточной части).

Цель подготовки проекта – установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Основные задачи проекта:

1. Размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:1466:

- магазин 1 шт.;
- ГРПШ (газорегуляторный пункт) 1 шт.;
- газовая котельная.

2. Установление красных линий по ул. Соборной и ул. Парадной с целью замыкания действующих красных линий по тупиковым проездам. В соответствии с п.8.13 СП 4.13130.2013 тупиковые проезды должны заканчиваться разворотной площадкой не менее 15х15 метров.

Планируемое развитие территории в одну очередь инвестиционного развития.

