



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.08.2022

№ 7903 - П

Об утверждении проекта планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Кирова, Трубная

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 08.09.2020 №9799-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Кирова, Трубная», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 10.09.2020 №103, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Кирова, Трубная, 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 проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Кирова, Трубная, шифр: Г-878.09.20, выполненный ООО «Главпроект», 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 1:1000 согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

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

Вр-1328742

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

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ-2 (Васикова Н.В.), ПУ, СВСиМП, ООО «Главпроект»,
ООО «Альянс-М»
еф

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

1. Основание для проектирования

Основания для проектирования: Постановление администрации города от 08.09.2020 №-9799-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Кирова, Трубная»

Заказчик проекта – ООО «Альянс-М»

2. Цели и задачи проекта

В соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовлен проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Кирова, Трубная Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Проект планировки территории разрабатывается с целью:

- Определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

При подготовке документации по планировке территории решаются следующие задачи:

- Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:1314001:76 с «адм.-быт. здание, мойка» на «Заправка транспортных средств» в связи с фактическим использованием земельного участка – существующая АЗС.
- Определения границ зон планируемых объектов капитального строительства (далее ОКС)
- Проектирование инженерных сетей для подключения проектируемых ОКС

3. Местоположение

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Орджоникидзевскому району.

Площадь территории проектирования в соответствии с постановлением администрации города от 08.09.2020 №-9799-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Кирова, Трубная» составляет 107064м².

На территории проектирования располагается 22 земельный участка согласно выпискам из ЕГРН № КУВИ-002/2021-12774137 от 15.02.2021

В настоящее время территория проектирования частично застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»).

Документация охватывает территорию в левобережной части города Магнитогорска, в Орджоникидзевском районе, в районе пересечения улиц Кирова и ул.Трубная.

Ближайшая остановка общественного транспорта находится на пересечении улиц Кирова и Трубная «Кирова»

На территории проектирования отсутствуют зеленые насаждения ценных пород.

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с северо-востока на юго-запад

Проектируемая территория располагается вне водоохранной зоны. Расстояние от границ проектирования до ближайшего водного объекта (р. Урал) составляет 1,6 км. Согласно документу "Водный кодекс Российской Федерации" Статья 65 (Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы) ширина водоохранной зоны реки протяженностью от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Информация о наличии в границах проектирования зон затопления и подтопления в качестве исходных данных не предоставлена, данная информация так же отсутствует в данных из ЕГРН.

Рассматриваемая территория частично находится в границах Санитарно-защитной зоны для левобережного промышленного узла г. Магнитогорск, с учетом перспективы развития предприятия ПАО "ММК" (кадастровый номер ЗОУИТ74:33-6.367), так по территории проектирования проходит охранный зона ВЛ-10кВ, КЛ-10кВ фидера плотина №6 от п/с Фидерная (кадастровый номер 74:33-6.9)

4. Территориальное зонирование

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки (далее ПЗиЗ) города Магнитогорска, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон: ПК-1 Зона производственно-складских объектов, Р-3 Зона зеленых насаждений специального назначения

Проект планировки территории не противоречит существующему градостроительному зонированию. Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорск

5. Параметры застройки

Архитектурно-планировочное решение территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование осваиваемого участка.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану, на территории в границах проектирования сформированы земельные участки для размещения объектов складского и производственного назначения, сетей электроснабжения, газоснабжения, нежилых зданий, автомастерских, гаражей, АЗС.

Проектом предусматривается:

1. Изменение вида разрешенного использования участка с кадастровым номером 74:33:1314001:76 в связи с его фактическим использованием – существующая АЗС. Нового строительства на данном участке не предусматривается. АЗС находится в условно разрешенных видах использования территории в зоне ПК-1. Земельный участок находится в частной собственности;

2. Размещение АЗС на участке с кадастровым номером 74:33:1314001:2366 в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка. Земельный участок находится в муниципальной собственности;

3. Размещение склада-магазина оптовой торговли на участке с кадастровым номером 74:33:1314001:340, с изменением вида разрешенного использования земельного участка с «Автозаправочная станция» на «Магазины» (основной вид разрешенного использования). Земельный участок находится в частной собственности.

Подробнее смотри таблицу 6.1. Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования), также целью проекта является приведение территории в соответствие с градостроительным регламентом и с ПЗиЗ г. Магнитогорска.

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Таблица 5.1. Объемно-планировочные показатели проектируемой территории

Наименование	Площадь	% соотношение
Площадь проектирования	107064 кв. м	100,0

Площадь застройки	14128,1 кв. м	13,2
Площадь покрытий (улицы, проезды, площади, пешеходный тротуар)	23254,30 кв. м	21,7
Площадь свободная от застройки В том числе: - площадь озелененной территории	69681,6 кв. м	65,1

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

Коэффициент плотности застройки – 1,8

Озеленение территории - не менее 15 процентов от площади земельного участка

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

6. Расчет учреждений обслуживания

Расчет учреждений обслуживания населения не предусмотрен, поскольку в границах проектирования отсутствует жилая застройка. Проектирование ведется в территориальной зоне Ц-3 и Ц-4.

Таблица 6.1 Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования

№ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ Объекта/объектов на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ Магнитогорска)	Этажность	Площадь застройки и суц.	Площадь застройки максимальная
С изменением вида разрешенного использования								
:76	адм.-быт. здания, мойка	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	1	Автозаправочные станции (2 колонки)	1	40	876,4
:271 5	занимаемый нежилыми зданиями-будка ремонтная, теплый склад, склад металлических И, гараж	Улично-дорожная сеть	12.0.1	-	Парковки перед объектами, автостоянки на отдельном земельном участке	-	-	-
:271 3	занимаемый нежилыми зданиями-будка ремонтная, теплый склад, склад металлических И, гараж	Улично-дорожная сеть	12.0.1	-	Парковки перед объектами, автостоянки на отдельном земельном участке	-	-	-

:240 2	занимаемый нежилыми зданиями - будка ремонтная, теплый склад, склад металлически й, гараж	Улично- дорожная сеть	12.0.1	-	Парковки перед объектами, автостоянки на отдельном земельном участке	-	-	-
Существующие								
:358	Обеспечение внутреннего правопорядка	Государственно е управление	3.8.1, 4.1	2	Здания отделений, участковых пунктов полиции, административные здания	1	553,5	1840,8
:310	Под нежило здание- станция диагностики	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	3	Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	1	469,8	333**
:153 (мно гок тур ный)	занимаемый нежилыми зданиями - гараж, мастерская (строение 1), диспетчерский пункт такси (строение 2), гараж, мастерская	Ремонт автомобилей, Деловое управление	4.9.1.4, 4.1	4	Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия, Службы оформления заказов	1	1025,5	1740,24
:240 4	занимаемый нежилыми зданиями - будка ремонтная, теплый склад, склад металлически й, гараж	Склады	4.2	5	Объекты складского назначения различного профиля	1	126,8	772,2
:271 4	занимаемый нежилыми зданиями - будка ремонтная, теплый склад, склад металлически й, гараж	Склады, Ремонт автомобилей	4.2 4.9.1.4	6	Объекты складского назначения различного профиля, Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия,	1	535,2	780

:271 2	занимаемый нежилыми зданиями - будка ремонтная, теплый склад, склад металлически й, гараж	Склады, Ремонт автомобилей	4.2 4.9.1.4	7	Объекты складского назначения различного профиля, Станция технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	1	348,7	390,6
:240 3	занимаемый нежилыми зданиями - будка ремонтная, теплый склад, склад металлически й, гараж	Склады, Ремонт автомобилей	4.2 4.9.1.4	8	Объекты складского назначения различного профиля, Станция технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	2	854,4	1927,8
:390	занимаемый нежилым зданием, включая нежилое помещение №1 пристройка к мастерской, нежилое помещение №1 - гараж на 5 автомашин и нежилым зданием - конторой 2-х этажной	Деловое управление, Ремонт автомобилей	4.1 4.9.1.4	9	Административны е здания, Станция технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	2	696	2834,4
:188	Гараж	Хранение автотранспорта	2.7.1	10	Встроенные в здания гаражи, подземные и наземные гаражи, в том числе многоуровневые гаражи боксового типа	1	984,3	622,2**
:379	занимаемый нежилым зданием - цехом по производству строительного камня	Производствен ная деятельность	6.0	11	Предприятия и производства V класса опасности	1	1136,9	1441,2
:385	занимаемый нежилым зданием - цехом по производству строительного камня							

:384	занимаемый нежилым зданием цехом по производству строительного камня							
:270 9	мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	Производствен ная деятельность	6.0	12	Предприятия и производства V класса опасности	1	198,6	1383
:14	Цех сельхозуслуг по изготовлению валяльной обуви и выделки овчины	Производствен ная деятельность	6.0	13	Предприятия и производства V класса опасности	1	1746,2	1036,38**
:345	Нежилое здание автомастерска я	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	14	Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	2	283,1	3197,4
74:33-04-25.0 6:15	Для деревообработ ывающего производства*	Производствен ная деятельность, Деловое управление	6.0, 4.1	15	Предприятия и производства V класса опасности, Административны е здания	1	904,7	908,45
74-01-33-3- 1998-623	Для деревообработ ывающего производства*	Производствен ная деятельность	6.0	16	Предприятия и производства V класса опасности	1	416,6	430,45
:386	занимаемый зданием трансформато рного пункта МВД	Коммунальное обслуживание	3.1	17	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: трансформаторны е подстанции	1	13,2	23,7
:282 1	служба оформления заказов	Деловое управление	4.1	:907	Административны е здания, службы оформления заказов, нотариальные конторы	2	171,1	1618,8
:384	занимаемый нежилым зданием цехом по производству строительного камня	Производствен ная деятельность	6.0	-	Предприятия и производства V класса опасности	1- 2	-	258
Проектируемые								

№ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ Объекта/объектов на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, использование ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ Магнитогорска)	Этажность	Площадь застройки, м ² мин/макс	Коэффициент плотности застройки мин/макс
2366	Автозаправочная станция	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	18	Автозаправочные станции (до 8 колонок)	1	90/3197,4	0,01/0,6
340	Автозаправочная станция	Магазины	4.4	19	Магазины, склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли, аптеки	1	400/1563	0,15/0,6

Примечание:

1. Номера участков и ОКС см. Лист 1 «Чертеж планировки территории».
2. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.
3. Участки со знаком «*» находятся в муниципальной собственности, вид разрешенного использования указан в соответствии с договором аренды. Границы данных земельных участков не уточнены в ЕГРН.
4. Для объектов со знаком «**» необходимо получить отклонения от предельных параметров разрешенного строительства или выполнить перераспределение земельного участка с неразграниченными землями с целью приведения процента застройки земельного участка в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска.

Так же в границах проектируемой территории предусматривается демонтаж части зданий и сооружений:

1. Разрушенный фундамент на участке находящийся на муниципальной земле и участках с кадастровыми номерами 74:33:1314001:2822, 74:33:1314001:153
2. Ограждение в районе участков 74:33:1314001:2402, которое определено как самовольное занятие земли. При необходимости данная территория может быть оформлена в пользование у администрации г. Магнитогорска в соответствии с постановлением правительства РФ от 03.12.2014 N 1300 или в аренду.
3. Ограждение в районе участка с кадастровым номером 74:33:1314001:379, которое определено как самовольное занятие земли, а также находится в границах охранной зоны Вл-35кВ.
4. Объект с номером 11 на чертеже частично пожелит демонтажу в связи с нарушением градостроительного регламента, а именно размещение ОКС за пределами земельного участка. Возможно сохранение ОКС в случае оформления земельного участка под ним, путями, предусмотренными ст. 11.3. ЗК РФ, ст. 39.28 ЗК РФ.

7. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории всего	кв.м	107064	107064
	В том числе территории:			

1.1.1	Жилых зон из них:	-	-	-
	Многоэтажная застройка	-	-	-
	III-5 этажная застройка	-	-	-
	Малозэтажная застройка	-	-	-
	В том числе:	-	-	-
	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками (Ж-4 Зона индивидуальной жилой застройки) см. примечание 3	-	-	-
	Блокированная жилая застройка	-	-	-
1.1.2	Рекреационных зон	"-	-	-
1.1.3	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	"-	-	-
1.1.4	Производственных зон	кв.м	95777,2	95777,2
1.1.5	Других зон	"-	11286,8	11286,8
	Зона зеленых насаждений специального назначения	-	11286,8	11286,8
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	кв. м	-	-
	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта	-	2676,5	2848,75
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	кв.м	5185,6	8308
	Из них:	-	-	-
	зеленые насаждения общего пользования	"-	1867,7	4088,10
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	"-	3317,9	4219,9
	прочие территории общего пользования	"-	-	-
1.4	Коэффициент плотности застройки/норма	-	-	-
	ПК-1(Зона производственно-складских объектов)	-	0,1/1,8	0,14/1,8
	Р-3(Зона зеленых насаждений специального назначения)	-	0/1,8	0/1,8
2	Население	-	-	-
2.1	Численность населения	чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Жилищный фонд	-	-	-
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв.м. общей площади квартир	-	-
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	-	-
	Существующий сохраняемый жилищный фонд	-	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	"-	-	0
	В том числе:	-	-	-
	частной собственности	"-	-	-
	государственной и муниципальной собственности	"-	-	0
	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:	"-	-	0
	по техническому состоянию	"-	-	0
	по реконструкции	"-	-	0

	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"-	-	-	0
3.5	Новое жилищное строительство – всего	тыс. кв. м. общей площади квартир	-	-	-
	В том числе:				
	Малозэтажное	"-	-	-	-
	Из них:	"-	-	-	-
	малозэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	"-	-	-	-
	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	"-	-	-	-
	многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	"-	-	-	-
	4 - 5 этажное	"-	-	-	-
	многоэтажное	"-	-	-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	-мест	-	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	"-	-	-	-
4.3	Поліклинікы - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-	-
4.4	Аптеки/10 тыс. чел.	объектов	-	-	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в сутки на 1 ребенка	-	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего В том числе:				
	Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые комплексы, розничные рынки/1000 чел.	кв. м торговой площади	-	-	-
	предприятие общественного питания/1000 чел.	1 посадочное место	-	-	-
	Учреждения культуры и искусства всего/1000 чел.	Соответствующие единицы	-	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения всего/1000 чел. Из них:				
	Спортивно-тренажерный зал для повседневного обслуживания (Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий на 15 одновременных посетителей с ограничением по времени работы) / 1000 чел	зал, кв. м общей площади	-	-	-
	Территория плоскостных спортивных учреждений/1000 чел	тыс. кв. м	-	-	-
	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства/20 тыс. жителей	объект	-	-	-
4.10	Организации и учреждения управления кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	-	-	-
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	Соответствующие единицы	-	-	-

5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети всего	м	1160,4	1223,9
	В том числе:			
	Магистральные дороги из них:			
	скоростного движения	кв.м	-	-
	регулируемого движения	кв.м	-	-
	Магистральные улицы из них:			
	общегородского значения:	кв.м	-	-
	непрерывного движения	кв.м	-	-
	регулируемого движения	кв.м	741	741
	районного значения	кв.м	-	-
	Улицы и проезды местного значения	м	419,4	482,9
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,26	0,26
	В том числе:			
	трамвай	кв.м	-	-
	троллейбус	кв.м	-	-
	автобус	кв.м	0,26	0,26
	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	кв.м	202	215
	Инженерное оборудование благоустройство территории	кв.м		
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м3/сут	42	46
6.2	Водоотведение	кв.м	42	46
6.3	Электропотребление	кВт	1295	1325
6.4	Расход газа	м3/час	218	222
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	-	-
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	24	24
6.7	В том числе утилизируемых	кв.м		
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке			
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы		
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв.м	69346,1	69346,1
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК		
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды			
8	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта			
8.1	Всего	млн. руб		

8.2	В том числе:			
	жилищное строительство	г.-		
	социальная инфраструктура	г.-		
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	г.-		
	инженерное оборудование	г.-		
	благоустройство территории	г.-		
	прочие	г.-		
	Удельные затраты:			
	на 1 жителя	тыс. руб		
	2	г.-		
	на 1 м общей площади квартир жилых домов нового строительства	г.-		
	на 1 га территории	г.-		

Примечания:

1. Границы проектирования взяты согласно приложению, к постановлению администрации города Магнитогорска 08.09.2020г. №-9799-П. «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Кирова, Трубная»

8. Организация транспортного обслуживания

В проекте предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Ширина улиц в красных линиях:

Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения ул.Кирова — существующая

- Ширина полосы движения – 3,25 м;
- Число полос движения – 4(с разделительной полосой);
- Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Улица местного значения регулируемого движения ул. Трубная — существующая

- Ширина полосы движения – 3,5 м;
- Число полос движения – 2;
- Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Улица местного значения регулируемого движения ул. Мусоргского — существующая

- Ширина полосы движения – 3,5 м;
- Число полос движения – 2;
- Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Общественный транспорт

Для обеспечения удобных пассажирских связей между проектируемым районом и районами города проектом предусмотрен маршрут общественного транспорта, связанный с маршрутами существующей сети общественного транспорта.

Для обслуживания района проектирования принят следующий вид транспорта - автобус и маршрутное такси.

Ближайшая остановка общественного транспорта находится на пересечении улиц Кирова и Трубная «Кирова»

Транспортное обслуживание выполнено на основе СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01 - 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Стоянки автомобилей

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, для промышленных объектов предусматриваются места для хранения автомобилей из расчета 10-15 машино-мест на 100 работающих в двух смежных сменах, для административных объектов из расчета 2-3 машино-мест на 100 кв.м общей площади. Для станций технического обслуживания автомобилей машино-места переделаются из

расчета 7-10 автомобиле-мест на 10 рабочих постов.

Для существующих и проектируемых объектов предусмотрены машино-места в соответствии с существующей ситуацией.

9. Инженерное оборудование, сети и системы

В границах территории проектирования находятся существующие, ранее проектируемые и проектируемые инженерные коммуникации

Сети водоснабжения и канализации.

Водоснабжение

На проектируемой территории располагаются действующие сети водопровода. Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Существующие объекты частично подключены к сети водоснабжения. Проектом предусматривается подключение к сети водоснабжения одного проектируемого объекта согласно техническим условиям №318-21-6 от 16.08.2021, выданными МП трест «Водоканал». Подключение проектируемой АЗС предусмотрено от хоз. питьевого водовода Ду150мм, проектируемого магазина от водовода Ду125

Водоотведение

На проектируемой территории располагаются действующие сети канализации. Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Существующие объекты частично подключены к сети канализации, частично имеют герметизированные выгребы. Проектом предусматривается подключение проектируемого объекта к сети водоотведения согласно техническим условиям №318-21-6 от 16.08.2021, выданными МП трест «Водоканал». Подключение проектируемой АЗС предусмотрено к сети бытовой канализации Ду150мм, подключение магазина к сети водоотведения не предусмотрено.

Газоснабжение

Направления использования газа: отопительные нужды, горячее водоснабжение.

На проектируемой территории располагается газопровод высокого давления.

Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода и ГРП приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

При разработке технической документации по расширению дорожного полотна по ул. Трубная в месте пересечения данной улицы с существующим подземным газопроводом предусмотреть замену существующего футляра на футляр большей длины (проектирование замены выполнить в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011 и СП 42-101-2003). Перед проектированием замены запросить технические условия у УГЭ ПАО «ММК».

Проектом предусматривается размещение ранее проектируемого газопровода высокого давления по проекту ООО «Магнитогорскгазстрой» № МГС 05/15 ТПЮр-2-107-ГСН в соответствии с тех условиями №551/21-ТУп от 06.06.2021

Подключение существующих и проектируемых объектов капитального строительства к сети газоснабжения предусматривается от перспективного газопровода высокого давления с устройством 2 ГРПШ для снижения давления газа.

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети ВЛ по 0,4кВ, 10кВ, 35кВ и 110кВ, и КЛ по 0,4 кВ и 10кВ. Охранная зона от ВЛ 10 кВ составляет 10 м в обе стороны от крайних проводов. Охранные зоны от ВЛ 0,4 кВ – 2 м в обе стороны от крайних проводов. Охранные зоны от ВЛ 35кВ — 15м в обе стороны, от ВЛ 110 кВ – 20 м в обе стороны от крайних проводов. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения

приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Охранная зона от подземной кабельной линии 0,4кВ и 10кВ составляет 1 м в обе стороны.

В соответствии с Правилами "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" охранная зона от ТП составляет 10 м.

Все существующие объекты подключены к сети электроснабжения. Проектом предусмотрено подключение проектируемых объектов к сети электроснабжения от резервного коммутационного аппарата РУ-0,4кВ РТП МВД в соответствии с ТУ №03/2991 от 19.05.2021.

Теплоснабжение

На территории проектирования располагаются действующий тепловые сети. Существующие объекты частично подключены к тепловым сетям. Размещение новых тепловых сетей и подключение к ним проектом не предусматривается.

Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

Сети связи

На территории проектирования располагаются сети связи. Размещение новых сетей проектом не предусматривается. Подключение существующих проектируемых объектов к сетям связи не предусматривается. Так же на территории проектирования располагается вышка связи. Регламентированное расстояние от сети связи составляет 0,6 до фундаментов зданий и сооружений, 1,5 до бортового камня улицы, дороги (кроме проезжей части, укрепленной полосы обочины), 0,5 до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением (до 1 кВ наружного освещения, контактной сети трамваев и троллейбусов) (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Другие инженерные сети.

На территории проектирования располагается шламопровод и химэлектрозащита.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
Проект планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Кирова,
Трубная разработан ООО «Главпроект».

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации,
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №9895
от 19.08.2013г.

Основания для проектирования: Постановление администрации города от 08.09.2020
№-9799-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска, в
границах улиц Кирова, Трубная»

Заказчик проекта – ООО «Альянс-М»

Площадь территории в границах проектирования –107064м2.

Границы территории приняты согласно чертежу – приложению к постановлению
администрации города Магнитогорска 08.09.2020г. №-9799-П.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения
элементов планировочной структуры в соответствии с 42 ст. ГРК РФ п.1 Разработка
градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на
более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Очередность планируемого развития территории – 1 этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение работ для сохраняемой застройки: строительство проезжих частей,
элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимого для
функционирования территории и с целью доведения до нормируемого уровня.

2. Выполнение работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной
планировки, строительство инженерных сетей.

3. Далее осуществляется строительство проектируемых объектов. Очередность,
этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительного-
монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и
строительство проектируемых объектов предусматривается за счет средств собственника
или арендатора земельного участка. После завершения строительного-монтажных работ по
возведению выполняется наружное освещение, строительство проезжих частей, элементов
благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимых для функционирования
территории.

