

Опубл. № 128
от 31.08.2012
с. 13



УН

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28.08.2012

№ 11050-П

Об утверждении проекта планировки
территории города Магнитогорска в
границах улиц Советская, Бурденко,
Мичурина, Пугачева

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Магнитогорска, Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», на основании постановлений администрации города от 20.02.2012 № 1841-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Советская, Бурденко, Мичурина, Пугачева», от 10.07.2012 № 8877-П «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Советская, Бурденко, Мичурина, Пугачева», заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки от 07.08.2012, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 14.08.2012 № 118, протокола публичных слушаний по проекту планировки от 07.08.2012,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Советская, Бурденко, Мичурина, Пугачева, шифр: А-21.503-12 ППТ, ООО «Архивариус», в составе:

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

2) чертежа «План красных линий(основной чертеж) М 1:2000», согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Васильев В.А.) разместить материалы утвержденного проекта планировки территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 (семи) дней со дня утверждения проекта;

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

4. Контроль исполнения постановления возложить на заместителя главы города Измалкова В.А.

Глава города



Е.Н. Тефтелев

ПОЛОЖЕНИЕ
Отдел

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках
планируемого развития территории г. Магнитогорска в границах улиц Советская, Бурденко,
Мичурина, Пугачева

I. Общие положения

Градостроительная документация «Проект планировки территории г. Магнитогорска в границах улиц Советская, Бурденко, Мичурина, Пугачева» подготовлена в соответствии с заданием на разработку градостроительной документации, согласованным с УАиГ администрации города, а так же положениями Корректировки Генерального плана г. Магнитогорска в границах Магнитогорского городского округа, утвержденного постановлением городского Собрания депутатов от 24.05.2000г. № 428 (с внесением изменений согласно Решению Магнитогорского городского собрания депутатов от 25.06.2008г. № 95).

Основание для проектирования: Постановление Администрации города Магнитогорска Челябинской области от 20.02.2012 г. № 1841-П «О подготовке проекта планировки территории г. Магнитогорска в границах улиц Советская, Бурденко, Мичурина, Пугачева».

Настоящий проект планировки является документом по планировке территорий и направлен на выделение элементов планировочной структуры и установления параметров их планируемого развития.

Цель подготовки документации по планировке территории города Магнитогорска в границах улиц Советская, Бурденко, Мичурина, Пугачева становится предложение по изменению функционального зонирования территории.

В проекте затрагиваются вопросы не только территориального и функционального зонирования, но и другие важные вопросы, определяющие качество городской среды, обеспеченность объектами транспортной инфраструктуры, уровень воздействия вредных выбросов на здоровье населения, надёжность всех социальных и инженерных инфраструктур. Все эти факторы необходимо рассматривать не как отдельные элементы, а как их суммарный эффект, формирующий городскую среду.

Основной задачей проекта планировки становится предложение по функциональному и градостроительному зонированию территории, т.е. выделение зон, для которых чётко фиксируются границы, определяется функциональное назначение.

Проект планировки территории служит основой для разработки проекта межевания территории, а так же последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства; строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами; градостроительными регламентами правил землепользования и застройки.

II. Современное состояние территории

Проект планировки охватывает территорию города Магнитогорска в границах улиц Советская, Бурденко, Мичурина, Пугачева.

В соответствии с Генеральным планом и Схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска проектируемый участок ограничен:

- с юга - ул. Пугачева;
- с северо-востока – ул. Мичурина, ул. Бурденко;
- с запада – ул. Советская.

Улица Советская классифицируется как магистральная улица общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением, улица Московская проходит в северо-восточном направлении, пересекается с улицей Советской на выделенном участке, и является магистральной улицей районного значения, а улицы Пугачева, Мичурина, Бурденко – улицы местного значения. Улица Советская и улица Московская являются одной из составных частей общей сети улиц и дорог города Магнитогорска, обеспечивающих городские и районные грузовые и пассажирские перевозки.

Административно территория относится к Ленинскому району.

Рельеф участка имеет уклон в северном направлении, в сторону ул. Вокзальной, и в северо-восточном направлении.

Проектируемая территория на карте градостроительного зонирования состоит из следующих территориальных зон:

ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

Ц – 5 - Зона учреждений здравоохранения

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж – 3 - Зона малозэтажной многоквартирной жилой застройки

Ж – 4 - Зона индивидуальной жилой застройки

В настоящее время планируемый участок имеет сложившуюся структуру, рассматриваемая территория застроена и благоустроена.

На территории расположены объекты обслуживания населения городского значения, в том числе:

- Областная туберкулезная больница № 3;
- Салон мототехники «Yamaha»;
- Магазин.

На территории расположены так же объекты инженерной инфраструктуры, в том числе:

- ТП - "Больница ЮУЖД"

На территории расположена индивидуальная жилая застройка.

Сети.

По территории участка проходят магистральные сети:

- теплосети;
- сети бытовой канализации;
- сети пожарно-питьевого водопровода;
- кабельные линии электроснабжения 0,4 кВ;
- воздушные линии напряжения 0,4 кВ;

III. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории

Главная цель предлагаемых преобразований – устойчивое повышение качества пространственной среды проектируемой территории. Проектом предусматривается организация АЗС для заправки бензином легкового автотранспорта и устройство подъездов к ней. Также предлагается изменение функционального использования территории с внесением изменений в карту градостроительного зонирования.

Большую часть планируемой территории занимает территория учреждения здравоохранения и индивидуальная жилая застройка.

Объект планируемого строительства - автозаправочная станция, можно отнести к объектам транспортной инфраструктуры, а именно к объектам технического обслуживания транспортных средств. АЗС предназначена для продажи обслуживания и заправки автомобилей и других машин горючим и смазочными материалами. АЗС следует размещать вдоль магистральных улиц общегородского и районного значения, а также вдоль улиц и дорог промышленных и коммунально-складских зон и на их территориях.

При размещении новых и реконструкции существующих АЗС должны соблюдаться санитарные разрывы от сооружений АЗС до ближайших жилых домов и приравненных к ним объектов. На основании расчета рассеивания и акустического расчета, представленных в приложении к «Обоснованию воздействия на атмосферный воздух и физического воздействия для

земельного участка для размещения «Блочной АЗС по ул. Советская» для заправки легкового автотранспорта с 2 ТРК (V класса)», граница санитарно-защитной зоны проектируемой блочной АЗС принята радиусом 20 метров.

С учетом увеличения перспектив роста парка автомобилей, и увеличением потребностям в топливных ресурсах, необходимо развитие системы АЗС в городе. Строительство автозаправочной станции в данном районе улучшит систему объектов транспортного обслуживания.

Вследствие существующих данных можно сделать вывод о необходимости внесения предложений по дополнительному размещению зоны производственно-коммунальных объектов, на пересечении ул. Советская и ул. Московская.

Проектом предусматривается упорядочивание границ существующих территориальных зон Ц-5 и Ж-4, Ж-3 (сущ. по состоянию на 2012г.) и установление их по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений (согласно ч.2 Статьи 34 ГК РФ);

Земельные участки общего пользования, занятые улицами включаются в состав различных территориальных зон (Ц-5 и Ц-3, Ц-5 и Ж-4).

Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Проектом предусматривается введение новой территориальной зоны в границах проектирования – зона ПК-1.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку, но такая необходимость обусловлена размещением проектируемой АЗС в границах устанавливаемых красных линий и невозможности отнесения данного объекта ни к основным, ни к вспомогательным, ни к условно разрешенным видам использования существующих территориальных зон (Ц-5, Ж-3, Ж-4).

Границы территориальной зоны ПК-1 установлены проектом по линиям улиц, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений (согласно ч.2 Статьи 34 ГК РФ).

ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Ц – 5 - Зона учреждений здравоохранения

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж – 4 - Зона индивидуальной жилой застройки

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

ПК - 1 - Зона производственно-складских объектов

ОСНОВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

ОП-2 - Территория общего пользования в составе территориальных зон

IV. Основные направления развития транспортного обслуживания территории.

Проектом предусматривается устройство местных проездов с асфальтобетонным покрытием, для обеспечения подъездов к проектируемой автозаправочной станции.

Улично-дорожной сети города остается неизменной, транспортная инфраструктура проектируемого участка соответствует генеральному плану города.

В пределах рассматриваемой территории имеются существующие улицы и дороги следующих категорий:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением (ул. Советска);

- магистральная улица районного значения (ул. Московская);

- улицы местного значения (ул. Пугачева, ул. Мичурина, ул. Бурденко)

Размеры и элементы проектируемых поперечных профилей улиц не изменяются, и соответствуют категориям и действующими нормами.

Улица Советска шириной в красных линиях 63м, проезжая часть с двухсторонним движением, шириной 10,0 м в одну сторону.

Улица Московская шириной в красных линиях 60м, проезжая часть с двухсторонним движением, шириной 10,0 м в одну сторону.

Улица Бурденко - шириной в красных линиях 29м, ширина улиц местного значения в красных линиях 6 м, 10 м.

На территории существуют открытые временные стоянки. Покрытие улиц, дорог, порезов, – асфальтобетонное.

Сбор поверхностных стоков с территории проектируемой АЗС через дождеприемные решетки в установку очистки сточных вод, где происходит очистка стоков от нефтепродуктов в бензомаслоуловители, после чего очищенные стоки собираются в резервуар для очищенных дождевых стоков, по мере накопления в котором стоки будут вывозиться специализированным транспортом специализированной организацией на очистные сооружения.

Общественный транспорт

Пассажирские перевозки осуществляются:

- по ул. Советской: трамваем, автобусом, маршрутными такси, и легковым транспортом;

- по ул.Московской: автобусом, маршрутными такси и легковым транспортом.

Несмотря на падение пассажирских перевозок, трамвай остается основным видом массового пассажирского транспорта, охватывающим все районы города и важнейшие его объекты

V. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

Водоснабжение

На рассматриваемой территории города Магнитогорска в границах улиц Советская, Бурденко, Мичурина, Пугачева на настоящий момент находятся существующие капитальные здания и сооружения, соответственно проложены сети городской системы водоснабжения и канализации.

Водоснабжение проектируемого объекта АЗС предполагается осуществлять:

- от существующего пожарно-питьевого водопровода, проходящего на пересечение ул. Советская и ул. Московская;

На автозаправочной станции предусматривается полное санитарно-техническое благоустройство. Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

Снабжение АЗС водой не хозяйственно-бытовые нужды обеспечивается привозной водой в бутылках, объемом 19 литров.

Горячее водоснабжение обеспечивает горячей водой бытовые и производственные нужды АЗС.

Горячее водоснабжение решено от накопительного электрического водонагревателя, установленного в тех. Помещении.

Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатационными организациями на последующих стадиях проектирования.

Водоотведение

В городском округе действуют централизованная городская система бытовой канализации, система промканализации на территории левобережного промузла и отдельно расположенных производств, а также системы отвода дождевых вод.

Канализация правого берега – система самотечно-напорных коллекторов, протрассированных с севера на юг вдоль правого берега.

Все сточные воды бытовой канализации проходят очистку на КОС.

Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью при устройстве тоннелей (согласно СП 42.13330.2011).

Проектируемые здания, строения и сооружения размещены на нормативных расстояниях по горизонтали (в свету) от существующих и проектируемых подземных инженерных сетей (в соответствии с табл. 15 СП 42.13330.2011).

Для подключения проектируемого объекта застройки к сетям питьевого водоснабжения и канализации Заказчику (правообладателю земельного участка) необходимо обратиться в МП трест «Водоканал» за получением информации о подключении и заключением договора на подключение. Проекты водоснабжения и водоотведения выполнить организацией, имеющей лицензию на данный вид работ. Готовый проект согласовать с МП трест «Водоканал».

Электроснабжение

На проектируемой территории располагается ТП «Больница ЮУЖД»

Потребителями электроэнергии являются: жилые дома с электрическими плитами, общественные здания, предприятия торговли и общественного питания, административные здания, предприятия бытового обслуживания и наружное освещение проездов.

Подключение проектируемого объекта к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатационными организациями на последующих стадиях проектирования.

Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемой автозаправочной станции предполагается осуществлять от электрического котла, установленного в здании операторной.

Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатационными организациями на последующих стадиях проектирования.

Телефонизация

В городе действуют 15 АТС, монтированной емкостью 137814 номеров. В целях более эффективного использования существующих АТС требуется их реконструкция с увеличением станционной емкости.

Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатационными организациями на последующих стадиях проектирования.

Ливневая канализация

Отвод поверхностных вод с проектируемой территории в границах улиц Советская, Бурденко, Мичурина, Пугачева, осуществляется за счет уклона рельефа местности по лоткам проездов в существующую сеть ливневой канализации по ул. Советская, ул. Московская с последующим выпуском после очистки на локальных очистных сооружениях в Магнитогорское водохранилище.

Качество сбрасываемых ливневых вод должно соответствовать требованиям, предъявляемым к водоему санитарно-бытового водопользования.

Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатационными организациями на последующих стадиях проектирования.

Инженерная подготовка территории

Рельеф площадки строительства имеет уклон в северном и северо-восточном направлении.

Проектом вертикальной планировки территории АЗС через дождеприемные решетки в установку очистки сточных вод, где происходит очистка стоков от нефтепродуктов в бензомаслоуловители, после чего очищенные стоки собираются в резервуар для очищенных дождевых стоков, по мере накопления в котором стоки будут вывозиться специализированным транспортом специализированной организацией на очистные сооружения.

Отвод дождевых и талых вод со всей проектируемой территории осуществляется поверхностным стоком по лоткам проезжих частей со сбросом в существующую городскую ливневую канализацию. Далее водостоки поступают на насосную станцию, а оттуда по напорным коллекторам на очистные сооружения левобережной части и в р. Урал.

VI. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проектирования составляет 10,33 га.

Показатели использования территории определены по объемам чертежей опорного плана и основного чертежа.

№	Наименование	Площадь, га	% соотношение	Примечание
1	Площадь проектирования	10,33	100	

2	Площадь территорий учреждений здравоохранения	1,73	16,74	
3	Площадь территорий торгово-общественных сооружений	0,18	1,74	
4	Площадь территорий инженерной инфраструктуры	0,01	0,11	
5	Площадь территорий жилой застройки поселка «Крылова»	3,27	31,65	
6	Площадь территорий объектов транспортной инфраструктуры	0,10	0,96	
7	Площадь зеленых насаждений общего пользования	2,39	23,13	
8	Площадь улиц, дорог, проездов, площадок	2,34	22,65	
9	Площадь Пешеходных тротуаров	0,31	3,00	

Характеристики принятых проектом решений по планировке территории в обобщенном виде представлены в таблице №1 «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории». Описание и обоснование параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, изложено в материалах по обоснованию проекта планировки территории.

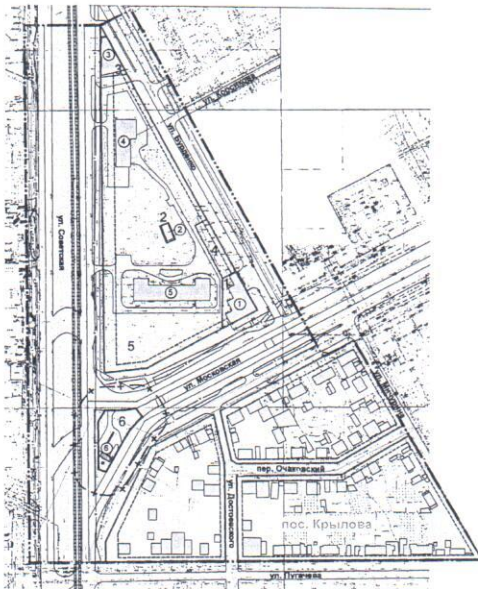
Таблица №1

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единиц измерения	Современное состояние на 2012 год	Расчётный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	10,33	1,33
	в том числе территории:			
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения в том числе:	га	2,02	2,02
	- торгово-общественные сооружения	- // -	0,18	0,18
	- учреждения здравоохранения	- // -	1,73	1,73
	- рекреационных зон	- // -	-	-
	- зон инженерной и инфраструктуры	- // -	0,01	0,01

	- зон транспортной инфраструктуры	- // -	0,10	0,10
	- производственных зон	- // -	-	-
	- коммунальных зон	- // -	-	-
	- водная зона	- // -	-	-
	- иных зон	- // -	-	-
1.2.	Из общей площади проектируемой территории территории общего пользования – всего	га	5,04	5,04
	из них:			
	- зелёные насаждения общего пользования	- // -	2,39	2,39
	- улицы, дороги, проезды, площади, набережная	- // -	2,34	2,34
2.	Транспортная инфраструктура			
2.1.	Протяжённость улично-дорожной сети – всего	км	1,21	1,21
	в том числе:			
	- магистральные дороги	- // -	-	-
	из них:			
	скоростного движения	- // -	-	-
	регулируемого движения	- // -	-	-
	- магистральные улицы	- // -	0,65	0,65
	из них:			
	общегородского значения:	- // -	-	-
	непрерывного движения	- // -	-	-
	регулируемого движения	- // -	0,45	0,45
	районного значения	- // -	0,20	0,20
	- улицы и проезды местного значения	- // -	0,56	0,56
2.2.	Протяжённость линий общественного пассажирского транспорта	- // -	1,1	1,1
	в том числе:	- // -		
	- трамвай	- // -	0,45	0,45
	- троллейбус	- // -	-	-
	- автобус	- // -	0,65	0,65
2.3.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		нет данных	нет данных
	в том числе:			
	- постоянного хранения	машиномест	нет данных	нет данных
	- временного хранения	- // -	нет данных	нет данных

Проект планировки территории г. Магнитогорска в границах улиц Советская, Бурданко, Мичурина, Пугачева
План красных линий (основной чертеж)
М 1:2 000



Графические условные обозначения:
Границы:
- граница проектируемой территории (п.1.3 Примечаний)
- действующие красные линии
- устанавливаемые красные линии
- линии регулирования застройки
- участки

Уличная сеть:
- дороги с асфальтовым покрытием
- тротуары с асфальтовым покрытием
- трамвайные пути

Зеленые насаждения:
- озеленение общего пользования

Санитарно-защитные зоны:
- санитарно-защитная зона проектируемой блочной АЗС, 20 м

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:
- газопровод
- бытовая канализация
- водопровод
- теплотрасса
- кабель 0,4 кВ
- ВЛ 0,4 кВ
- тепловая камера

1 - номер здания
2 - номер земельного участка (п.3 Примечаний)
- существующие общественные здания и сооружения
- существующие индивидуальные жилые застройки поселка "Крылова"
- проектируемые здания и сооружения

Баланс территории и основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Территория	В % к итогу
1	Территория:			
	Площадь территории в границах участка, всего:	га	10,33	100
	В том числе территория:			
	учреждений здравоохранения	га	1,71	16,55
	торгово-общественных сооружений	га	0,18	1,74
	объектов инженерной инфраструктуры	га	0,012	0,11
	малой застройки поселка "Крылова"	га	3,27	31,65
	объектов транспортной инфраструктуры	га	0,10	0,97
	Из общей площади проект района территории общего пользования, всего:		5,08	48,98
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	га	2,39	23,13
	улицы, дороги, проезды, площадки	га	2,35	22,74
	пешеходные тротуары	га	0,32	3,09

Ведомость объектов зданий и сооружений

№	Наименование	Количество зданий	Квадратный метр	Площадь, кв.м		Примечания
				застройки	общая нормируемая	
				зданий, всего	зданий, всего	
1	Салон автомобилей «Yamaha»	1	1	нет информации	нет информации	
2	ТП - «Большая ЮУЖД»	1	1	нет информации	нет информации	
3	Маглан	2	1	нет информации	нет информации	
4	Хозяйственный корпус	1	1	нет информации	нет информации	
5	Общественная территория блочного № 3	5	1	нет информации	нет информации	
Проектируемые здания и сооружения						
6	АЗС	1	1	37,90	37,90	37,90

Примечания:

- Граница проектирования принята согласно схеме расположения земельного участка (Приложение к постановлению администрации г. Магнитогорска "О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Советская, Бурданко, Мичурина, Пугачева" № 1841-П от 30.02.2012).
- Санитарно-защитная зона принята на расстоянии 20 метров от рассматриваемого земельного участка, согласно «Общественно-правовому кодексу в атмосферной атмосфере» и Федерального закона от 28.06.2011, ООО «Магнитогорский Проект», и постановления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Челябинской области Территориальное отделение с г. Магнитогорска и Алауковским, Кизильским, Нагайбаковским, Верхнеуральским районами.
- Номер земельного участка и правовое оформление см. лист 2 ППТ.

А - 21 503 - 12 ППТ

заказчик: ООО «Маг-Ойл»
адрес: Челябинская обл., г. Магнитогорск, Ленинский район.

Проект планировки территории с Магнитогорска в границах улиц Советская, Бурданко, Мичурина, Пугачева

План красных линий (основной чертеж) М 1:2 000

Архитектурно-градостроительное бюро

Изм. Кол.ч. Лист. Иск. Подпись. Дата

Лист 3

Разработчик: Шестовский Чернов

Архитектурно-градостроительное бюро