



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.06.2014

8296-П

№ _____

Об утверждении документации
по внесению изменений в документацию
по планировке территории жилых зон
в левобережной части города Магнитогорска,
утвержденную постановлением
администрации города от 13.03.2012
№ 3090-П, в районе шоссе Космонавтов

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» (в редакции от 29.04.2014 № 60), в соответствии с постановлениями администрации города от 23.08.2013 № 11246-П «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденную постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в районе шоссе Космонавтов», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 27.08.2013 № 130, от 24.03.2014 № 3752-П «О соответствии документации по внесению изменений в документацию по планировке территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденную постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в районе шоссе Космонавтов требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации», от 31.03.2014 № 4214-П «О назначении и проведении публичных слушаний по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденную постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в районе шоссе Космонавтов», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 02.04.2014 № 47, заключения о результатах публичных слушаний по документации по внесению изменений в документацию по планировке территории от 16.05.2014, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 16.05.2014 № 68, с учетом протокола публичных слушаний по

документации по внесению изменений в документацию по планировке территории от 16.05.2014,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденную постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в районе шоссе Космонавтов, шифр: 31-2013-ОО-ПП, выполненную ООО «УралПром-проект», в составе:

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

2) чертежа «План красных линий (основной чертеж)», 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.

Исполняющий обязанности
главы города




В.А. Ушаков

Разослано: Измалкову В.А., УАиГ - 3, ПУ, СВС, ООО «Уралтехнокомплект»,
в дело

ел



Приложение № 1

к постановлению Администрации города Магнитогорска
от 23.06.2014 № 8296-П

Положение о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории (внесению изменений в документацию по планировке территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденную постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П в районе шоссе Космонавтов)

1. Положение объекта градостроительной деятельности в системе города

Проект планировки охватывает территорию в юго-восточной части г. Магнитогорска, вдоль шоссе Космонавтов, от ш. Холмогорское. Административно территория относится к Орджоникидзевскому району. Большая часть участка расположена на свободной от застройки территории.

Площадь проектируемой территории: 34,80 га.

2. Краткая характеристика природно-климатических и инженерно-геологических условий проектируемой территории

Согласно СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» и СП к СНиП «Строительная климатология» проект планировки земельного участка расположен в IV климатическом подрайоне. Климат территории, расположенной в пределах восточного склона Зауралья, характеризуется значительной континентальностью и засушливостью, морозной зимой, тёплым летом и большим количеством солнечных дней.

Среднегодовая температура воздуха +1,2 °С;

Среднемесячная температура воздуха в январе – 16,9 °С;

в июле +18,3°С;

Абсолютный температурный min -48°С;

max +40°С;

В течение всего года, особенно в холодный период, преобладают ветры юго-западного направления.

Глубина промерзания грунтов 1,9 м.

3. Комплексная оценка территории

Территория рассматриваемого участка относится к территории, подлежащей градостроительному освоению. На рассматриваемом участке отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного

значения, памятники истории и культуры местного значения, пряса санитарной охраны водоемов, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории, подверженные затоплению паводками редкой обеспеченности, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

В настоящий момент территория преимущественно свободна от застройки. В северо-восточной части на соседней территории расположена зона существующей индивидуальной жилой застройки. В западной части территории на участке 74:33:1338001:28 расположены 2 здания автосалона, автомоечный комплекс, а также вспомогательные сооружения - котельная и пост охраны. В северной части рассматриваемой территории расположены участки, основное назначение которых - производственная зона и территория для ведения подсобного хозяйства (относятся к территориям объектов ограниченного доступа).

Цель использования рассматриваемого в проекте участка - комплексное освоение территории под объекты складского назначения различного профиля, а также сохранение коммерческо-торговой территории, территории объектов ограниченного доступа и территории общего пользования под озеленение.

Данное направление развития территории наиболее выгодно для рассматриваемого участка ввиду его положения - вдоль магистральной дороги (ш. Космонавтов).

Сети

Внутри территории и вдоль ш. Космонавтов проходят высоковольтные воздушные линии электропередач 10 кВ и 35 кВ. Проектом установлены соответствующие им охранные зоны.

4. Градостроительная концепция развития планируемой территории

Основа концепции развития территории левобережной части г. Магнитогорска в районе ш. Космонавтов - определение территории под объекты складского назначения различного профиля, а также сохранение коммерческо-торговой территории, территории объектов ограниченного доступа и территории общего пользования под озеленение.

Главная цель предлагаемых преобразований - устойчивое повышение качества пространственной среды проектируемой территории.

Функционально рассматриваемая территория разделена на 4 части.

1 часть - территория размещения торговых комплексов (территория существующих автосалонов).

2 часть - территория объектов ограниченного доступа, находящаяся в ведении ФГУ ИК-18 ГУФСИН России по Челябинской области.

3 часть - территория для размещения объектов складского назначения различного профиля (преимущественно складские площадки для строительных материалов). Складские площадки планируемой территории предусматриваются V класса, в соответствии с санитарной классификацией по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Территория разделена на очереди

инвестиционного развития.

I очередь - строительство КПП и открытых складских площадок.

II очередь - строительство АБК с открытым складом под навесом.

III очередь - строительство второго административно-бытового корпуса.

4 часть - территория общего пользования под озеленение.

В таблице 2.1 представлена ведомость зданий и сооружений.

Таблица 2.1 - Ведомость зданий и сооружений

Нам. на плане	Наименование	Этажность	Количество зданий	Площадь, м ²		Строитель ный объем, м ³	Примечание
				застройки	общая		
1	Автосалон	2	-	99150	-	-	сущест.
2	Автосалон	2	-	995,10	-	-	сущест.
3	Пост охраны	1	-	54,00	-	-	сущест.
4	Котельная	1	-	60,70	-	-	сущест.
5	Автомоечный комплекс	1	-	123,50	-	-	сущест.
6	Административно-бытовой корпус с открытым складом под навесом (строительные материалы)	2	-	2706,56	2908,55	13024,11	проектир.
7	Административно-бытовой корпус	2	-	1258,29	2908,55	13024,11	проектир.
8	Открытые складские площадки (строительные материалы)	-	-	13537,88	13537,88	-	
9	Пункт охраны	1	-	47,76	32,20	197,67	проектир.

5. Сеть улиц и дорог

На данный момент рассматриваемую территорию ограничивает существующая магистральная дорога нерегулируемого движения (ш. Космонавтов), ширина в красных линиях - 40 м. В проекте учтено развитие улично-дорожной сети г. Магнитогорска согласно генеральному плану (на расчетный срок), а именно запроектированы 2 транспортные развязки по ш. Космонавтов. Ширина полосы движения - 3,75 м, количество полос - 4.

Также на территории запроектированы улицы местного значения шириной в красных линиях 18 и 20 м.

На территории для размещения складских объектов предусмотрено 2 автостоянки временного хранения автомобилей.

6. Баланс территории

Показатели использования территории представлены в таблице 2.1.

Таблица 1 – Баланс территории

№ п/п	Наименование	Площадь, га	% соотношение
1	Площадь проектирования	34,80	100,0
2	Площадь складской территории	5,00	14,37
3	Площадь коммерческо-торговых территорий	14,7	4,22
4	Площадь территории объектов ограниченного доступа	14,2	4,08
5	Площадь территорий под озеленение	14,68	42,18
5	Площадь территорий общего пользования (под дорогами)	12,23	35,15
6	Площадь застройки	0,62	1,78
7	Площадь покрытий (асфальт/щебень)	5,77/14,7	16,58/4,22
	<i>в т.ч. в границах красных линий</i>	4,57	13,13

7. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

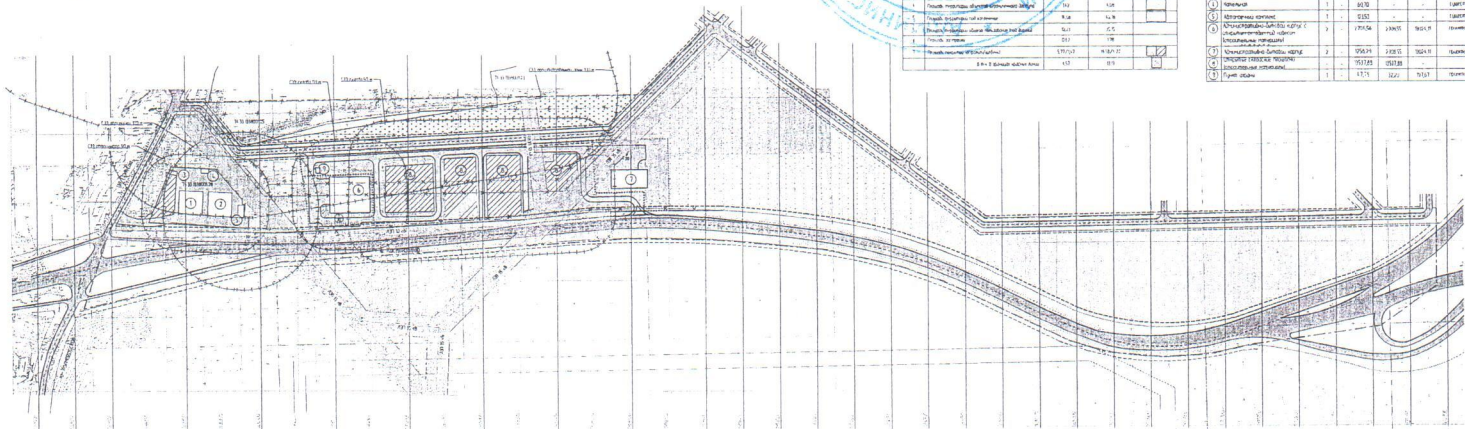
Территория проектирования на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

<i>Кодовые обозначения территориальных зон</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
	ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц – 3	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СН-4	Зона объектов ограниченного доступа

8. Инженерные сети

В проекте предусмотрено обеспечение проектируемой территории для размещения объектов складского назначения различного профиля инженерными сетями. В I очереди предусматривается строительство КПП и открытых складских площадок. КПП обеспечивается электричеством (освещение и отопление), привозной бутилированной водой и биотуалетом.

Во II и III очереди планируется строительство административно-бытовых корпусов. Для них также проектируется снабжение электричеством, отопление - газовое, от существующего газопровода по ул. Полевой. Снабжение АБК водой - из скважины. Хоз-фекальные стоки от зданий отводятся в выгребную емкость.

[illegible]

Очереду неизвестных из разбития

- | | | | |
|------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| Граница простейшей | Линия разделения эпоксиды | Граница затвердевшего | Термопластический слой с |
| Простейшая красная линия | Соединительная линия | Ограничение ЛП | Термопластический слой с |
| Соединительная красная линия | Воздух | Переход-соединительная | Термопластический слой с |
| Соединительная красная линия | Оси воздуха | | |

[illegible]

Ведомость зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание		Среднее значение	Среднее значение
		по плану	по факту		
1	Всего	2	2	100,0	100,0
2	Всего	2	2	100,0	100,0
3	Всего	2	2	100,0	100,0
4	Всего	2	2	100,0	100,0
5	Всего	2	2	100,0	100,0
6	Всего	2	2	100,0	100,0
7	Всего	2	2	100,0	100,0
8	Всего	2	2	100,0	100,0
9	Всего	2	2	100,0	100,0
10	Всего	2	2	100,0	100,0
11	Всего	2	2	100,0	100,0
12	Всего	2	2	100,0	100,0
13	Всего	2	2	100,0	100,0
14	Всего	2	2	100,0	100,0
15	Всего	2	2	100,0	100,0
16	Всего	2	2	100,0	100,0
17	Всего	2	2	100,0	100,0
18	Всего	2	2	100,0	100,0
19	Всего	2	2	100,0	100,0
20	Всего	2	2	100,0	100,0
21	Всего	2	2	100,0	100,0
22	Всего	2	2	100,0	100,0
23	Всего	2	2	100,0	100,0
24	Всего	2	2	100,0	100,0
25	Всего	2	2	100,0	100,0
26	Всего	2	2	100,0	100,0
27	Всего	2	2	100,0	100,0
28	Всего	2	2	100,0	100,0
29	Всего	2	2	100,0	100,0
30	Всего	2	2	100,0	100,0
31	Всего	2	2	100,0	100,0
32	Всего	2	2	100,0	100,0
33	Всего	2	2	100,0	100,0
34	Всего	2	2	100,0	100,0
35	Всего	2	2	100,0	100,0
36	Всего	2	2	100,0	100,0
37	Всего	2	2	100,0	100,0
38	Всего	2	2	100,0	100,0
39	Всего	2	2	100,0	100,0
40	Всего	2	2	100,0	100,0
41	Всего	2	2	100,0	100,0
42	Всего	2	2	100,0	100,0
43	Всего	2	2	100,0	100,0
44	Всего	2	2	100,0	100,0
45	Всего	2	2	100,0	100,0
46	Всего	2	2	100,0	100,0
47	Всего	2	2	100,0	100,0
48	Всего	2	2	100,0	100,0
49	Всего	2	2	100,0	100,0
50	Всего	2	2	100,0	100,0
51	Всего	2	2	100,0	100,0
52	Всего	2	2	100,0	100,0
53	Всего	2	2	100,0	100,0
54	Всего	2	2	100,0	100,0
55	Всего	2	2	100,0	100,0
56	Всего	2	2	100,0	100,0
57	Всего	2	2	100,0	100,0
58	Всего	2	2	100,0	100,0
59	Всего	2	2	100,0	100,0
60	Всего	2	2	100,0	100,0
61	Всего	2	2	100,0	100,0
62	Всего	2	2	100,0	100,0
63	Всего	2	2	100,0	100,0
64	Всего	2	2	100,0	100,0
65	Всего	2	2	100,0	100,0
66	Всего	2	2	100,0	100,0
67	Всего	2	2		

[illegible]