АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.03.2019 № 2677 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки «Зеленая долина» и западной границы СНТ «Дружба» в г. Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 № 8164-П

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 соответствии с постановлением администрации города от 27.03.2018 № 3189-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки «Зеленая долина» и западной границы СНТ «Дружба» в г.Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П», опубликованном в газете «Магнитогорский рабочий» от 30.03.2018 № 43, с учетом оповещения администрации города «О начале проведения общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки «Зеленая долина» и западной границы СНТ «Дружба» в г. Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П», опубликованном в газете «Магнитогорский рабочий» от 28.12.2018 № 195-196, с учетом протокола общественных обсуждений от 01.02.2019 и заключения от 30.01.2019 о результатах общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки «Зеленая долина» и западной границы СНТ «Дружба» в г.Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 01.02.2019 № 14,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки «Зеленая долина» и западной границы СНТ «Дружба» в г.Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П, шифр: С-1516.04-18, выполненную ООО «Стройинжиниринг», в составе:

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства. Положение об очередности планируемого развития территории, согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2) чертеж планировки территории М 1:2000, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Большакова О.С.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки «Зеленая долина» и западной границы СНТ «Дружба» в г.Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П 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 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 С.Н. Бердников

Разослано: Измалкову В.А., УАиГ (Ямпольская О.С. -2, Сарлыбаевой А.А.) – 3, ПУ, СВСиМП, ООО «Стройинжиниринг», Аленикову В.П., в дело

ар

Приложение № 1
к постановлению администрации города
от 06.05.2019 № 1677

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

1. Современное состояние территории

Проект планировки охватывает территорию в г. Магнитогорске, вдоль шоссе Западное, от ул. Гагарина, до улицы Усадебная. Административно территория относится к Правобережному району. Территория частично застроена.

Рельеф местности спокойный, местами навалы 1-1,5 м.

Геологическое строение и рельеф

Геоморфологически исследованная территория приурочена к правому коренному берегу р. Урал.

Согласно схематической карте климатического районирования территории для строительства СП 131.13330.2012, исследованная территория относится к климатическому подрайону I В.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Климат

Климатическая характеристика проводится по данным м/ст. Магнитогорск (Справочник по климату СССР, 1968г.) и СНиП 23-01-99 « Строительная климатология» по м/ст. Челябинск.

По строительно-климатическому районированию РФ территория относится к строительно-климатической зоне IВ.

Значения климатических параметров:

- суммарная солнечная радиация (прямая и рассеянная) за год на горизонтальную поверхность при безоблачном небе – 6092МДж/м^2 ;
- температура воздуха - среднегодовая температура 1,2 ^{0}С, среднемесячные температуры - января -16,9 ^{0}С, июля - +18.3 ^{0}С, абсолютные температуры воздуха - минимальная - - 48 ^{0}С, максимальная - + 40 ^{0}С;
- среднее число дней с температурой воздуха менее -15 ^{0}С - 60дней;
- продолжительность безморозного периода - 160 дней.

Ветровой режим:

В течение всего года, особенно в холодный период, преобладают ветры юго-западного направления. В теплый период увеличивается повторяемость. Среднегодовая скорость ветра - 4,7м/с. Средняя месячная скорость ветра 3-5м/сек., среднее число дней с сильным ветром - 36, наибольшее число дней с сильным ветром - 63.

Влажностный режим:

Территория недостаточно увлажнена.

- среднегодовая относительная влажность - 72%;
- число засушливых дней с относительной влажностью менее 30% - в среднем за год 43 с максимумом в мае - 63дня;
- годовое количество осадков - 439 мм, за теплый период - 322 мм, холодный - 115мм;
- средняя высота снежного покрова - 30-50см;

Климатические условия для рассеивания вредных примесей:

Территория относится к району с повышенным потенциалом загрязнения атмосферы (ПЗА). Накоплению примесей в воздухе населенных пунктов и увеличению загрязнения способствует:

- Слабый ветер в сочетании с приподнятой температурной инверсией.
- Приземные инверсии и штиль, затрудняющие вертикальный воздухообмен.
- Высокая температура воздуха и слабый ветер.
- Туманы.
- В городах - повышенный исходный уровень концентраций.

– Опасное направление и скорость ветра (4-7м/сек.).

Комплексная оценка территории

Рассматриваемая территория 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, пояса 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 частично застроена. С восточной стороны граничит с территорией существующих коллективных садоводств. С западной стороны - поселок Западный-2. С северной стороны – производственно-коммунальные объекты 4 и 5 классов. С южной стороны - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Территория насыщенна инженерными коммуникациями (сети водоснабжения, канализации, электрические сети).

Определенны охранные зоны инженерных сетей:

- для газопровода устанавливается охранная зона шириной 2 м с каждой стороны газопровода (согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей»);

- для тепловых сетей – 3 м в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей (согласно Приказу от 17 августа 1992 г. N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»);

- от оси кабельной линии – 1 м в каждую сторону (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»);

- для воздушных высоковольтных линий электропередачи (ВЛ) устанавливаются охранные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов:

- 2.8 м для ВЛ 0,4 кВ, с учетом траверсы 0,8 м (от крайнего провода) (Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160);

- для водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство»);

- для канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство»).

Определены охранные зоны следующих объектов:

- 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»);

- для площадок сбора ТКО определена охранная зона радиусом 20 м (согласно СанПиН 41-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»).

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

Подготовка документации о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки "Зеленая долина" и западной границы СНТ "Дружба" в г.Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П выполнена в соответствии с заданием на проектирование, согласованным администрацией города Магнитогорска.

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации города Магнитогорска № 3189-П от 27.03.2018 г.

Площадь проектируемой территории: 14,79 га.

Подготовка градостроительной документации осуществляется в целях изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства – объекта

предпринимательской деятельности- мастерские на объект предпринимательской деятельности – многотопливная автозаправочная станция (№2 в ведомости зданий и сооружений).

Проектом планировки предусмотрена организация въезда и выезда к объекту предпринимательской деятельности – многотопливною АЗС (№2 в ведомости зданий и сооружений).

В таблице 2.1 представлена ведомость зданий и сооружений.

Таблица 2.1 - Ведомость зданий и сооружений

Нам на плане	Наименование	Этажность	Количество зданий	Площадь м²		Строительный объем, м³
				застройки	общая	
(5)	Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий - СТО (суш.)	2	1	385,69	771,38	3085,52
(1)	Предприятие бытового обслуживания (проектируемое)	1	1	602,01	602,01	3311,05
(2)	Объект предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне - многотопливная АЗС (проектируемое)	2	1	740,03	1480,06	5920,24
(3)	Магазины (проектируемое)	2	1	681,26	1362,52	6812,60
(4)	Объект предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне - мастерские (проектируемое)	2	1	1061,71	2123,42	8493,68

*Информация о проектируемых объектах 1, 3 и 4 представлена в документации, утвержденной постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П

Показатели использования территории представлены в таблице 2.2.

Таблица 2.2 – Баланс территории

№ п/п	Наименование	Площадь га	% соотношение
1	Общая площадь проектирования	14,79	100
2	Площадь территории объекта предпринимательской деятельности - многотопливная АЗС	0,50	3
3	Площадь территории предприятия бытового обслуживания	0,20	1
4	Площадь территории коммерческо-торговых территорий	0,25	1
5	Площадь территории станций техобслуживания	0,12	1
6	Площадь территорий под автозаправочные станции	0,05	0,5
7	Площадь территорий производственной площадки (бетон)	0,01	0,5
8	Площадь территории канализационной насосной станции	0,17	1
9	Площадь территории общего пользования (под проезжую часть)	2,88	19
10	Площадь территории общего пользования (под тротуары)	0,94	6
11	Площадь территорий под озеленение	9,84	66
12	Площадь застройки	0,35	2

На данной территории озеленение в виде парков и специальных зон зеленых насаждений отсутствует. Часть планируемой территории отведена под территории общего пользования с сохранением существующего озеленения.

3. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

Водоснабжение и водоотведение

Снабжение хозяйственно-питьевой и противопожарной водой, а также водоотведение от проектируемых зданий и сооружений выполнено согласно техническим условиям №ТУ125-15-253.25 от 15.07.2015. Размещение объектов предусматривается с учётом охранной зоны канализационной насосной станции.

Мероприятия по строительству сетей не предусмотрены Инвестиционной программой МП трест «Водоканал» по развитию систем водоснабжения. Подключение проектируемых зданий предусматривается от существующих сетей.

Подводящие и внутриплощадочные сети хоз. питьевого водовода и бытовой канализации размещены в «зелёной» зоне. Сети хоз. питьевого водопровода и бытовой канализации размещены на расстоянии 3м и 1,5м соответственно от «красных» линий, 3м - от газопроводов, 2м от эл. кабелей и линий эл. передач из условий производства работ.

Расход воды на наружное пожаротушение 20 л/с.

Источником горячего водоснабжение проектируемых зданий являются индивидуальные газовые котельные.

Для проектируемой застройки предполагается полное санитарно-техническое благоустройство. Расход бытовых сточных вод принят равными водопотреблению на хозяйственно-питьевые нужды проектируемых зданий и сооружений и составляет 1,41 $м^3$/сут.

Электроснабжение

Электроснабжение планируемой территории выполнено на основании технического задания № 06/3083 от 27.07.2015г., выданного МП «Горэлектросеть». Потребители электрической энергии системы электроснабжения: предприятие бытового обслуживания, многотопливная АЗС, магазин, мастерская, СТО для легковых автомобилей на 3 поста, АЗС на 4 поста, подземный пешеходный переход (тоннель). Электроприемники по степени надежности электроснабжения относятся к III категории.

Электроснабжение планируемой территории предусмотрено следующим образом:

- Для электроснабжения объектов № 1-3, № 7 планируется размещение новой КТП 10/0,4кВ 1х400кВА в пределах планируемой территории;
- Электроснабжение объекта №4 от существующей КТПНС-100-10/0,4кВ;
- Для электроснабжения объектов №5 и 6 планируется размещение новой КТП 10/0,4кВ 1х250кВА в пределах планируемой территории.

Основной источник питания – ПС №98, ф.4, ф.26, РП-Западный-1 ф. 11. Подключение указанных объектов после реконструкции ПС№98 с заменой двух силовых трансформаторов 2х63 МВА на трансформаторы 2х80 МВА по техническим условиям ОАО «ММК». Год ввода в эксплуатацию – 2018 г. При условии включения мероприятий в инвестиционную программу. В рамках проекта планировки территории осуществляется перенос ВЛ-10 кВ, наружных сетей освещения, расположенных по ш. Западное вдоль северной границы жилой настройки Зеленая долина и западной границы СНТ Дружба. Так же осуществлен перенос КТП-5 и КТП-7 в соответствии с требованиями Постановления РФ №160 от 24.02.2009 г. «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Ливневая канализация

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

Теплогазоснабжение

Основным видом топлива для тепловых источников на данной территории застройки является природный сетевой газ.

Газ используется для газоснабжения индивидуальных котельных складских, производственных и административных зданий на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения.

Теплоснабжение проектируемых зданий предусматривается от встроенных и пристроенных котельных.

Источник газоснабжения - ГРС2 г. Магнитогорска. Газоснабжение проектируемой территории застройки предусматривается от существующей сети газораспределения - «Город Магнитогорск. Правобережный район, западнее садов «Дружба» (жилая застройка Зелёная долина). Распределительный газопровод среднего давления для 83 домов I квартала».

Точка подключения - подземный газопровод по улице 1 посёлка Зелёная долина. Газопровод полиэтиленовый Ду110 среднего давления (Ру=0,3Мпа).

Проектом предусматривается подземный газопровод среднего давления от точки врезки до ГРПШ застройки блочного типа, для снижения давления газа. От ГРПШ предусмотрена разводкой газопровода низкого давления к газопотребляющим установкам.

Прокладка распределительных газопроводов выполнена по улицам подземно в зоне зелёных насаждений.

Предполагаемый объем потребления природного газа на проектируемый район застройки 232 тыс. нм3.

Сети связи

На планируемой территории нет кабельных сетей связи. В случае перспективного развития возможно подключение сетей связи к опорам наружного освещения.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

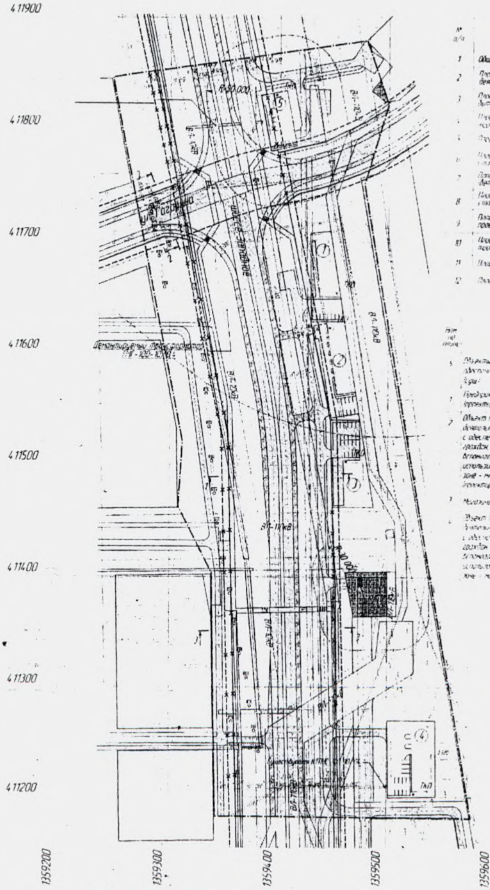
Планируется проектирование объектов капитального строительства в одну очередь инвестиционного развития.

Приложение № 2
к постановлению администрации города
от 06. 03. 2019 № 2677-П

МИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
Отдел делопроизводства

Чертеж планировки территории

Чертеж планировки территории
М 1:2000



Баланс территории

№ п/п	Наименование	Площадь, га	%	Примечание
1	Общая площадь проектирования	14.79	100	
2	Площадь территории объекта предпринимательской деятельности – многотопливная АЗС	0.50	[illegible]	
3	Площадь территории предприятия бытового обслуживания	0.20	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
7	Площадь территории производственной площадки (бетон)	[illegible]	[illegible]	
8	Площадь территории канализационной насосной станции	[illegible]	[illegible]	
9	Площадь территории общего пользования (под проезжую часть)	[illegible]	[illegible]	
10	Площадь территории общего пользования (под пешеходную)	[illegible]	[illegible]	
11	Площадь территории под озеленение	[illegible]	[illegible]	
12	Площадь застройки	[illegible]	[illegible]	

Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество	Площадь, м² застройки	Площадь, м² общая	Строительный объем, м³	Примечание
[illegible]	[illegible]	2	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
1	Предприятие бытового обслуживания (проектируемое)	1	1	[illegible]	602.01	[illegible]	
2	Объект предпринимательской деятельности иные объекты связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне – многотопливная АЗС (проектируемое)	2	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	2	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	Объект предпринимательской деятельности иные объекты связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне – [illegible]	2	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

Территории по функциональному назначению:

- предприятие бытового обслуживания
- автозаправочные станции для легкового автотранспорта (для объектов V класса (охранная зона 50 м) в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)
- станции технического обслуживания автомобилей до 5 постов (для объектов V класса (охранная зона 50 м) в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)
- объект предпринимательской деятельности – многотопливная АЗС
- канализационная насосная станция (охранная зона 30 м) в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)
- производственные площадки (бетон) (для объектов III класса (охранная зона 300 м) в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)
- коммерческо-торговая территория
- территория общего пользования (озеленение)
- территория общего пользования (проезжая часть, улицы, проезды)
- территория общего пользования (пешеходная зона)

Условные обозначения

- граница проектирования
- существующие красные линии
- проектируемые красные линии
- демонтируемые красные линии
- земельные участки согласно сведениям ЕГРН
- линии регулирования застройки
- демонтируемые линии регулирования застройки
- проезжая часть
- ось проезжей части
- охранные зоны ЛЭП, СЗЗ от АЗС
- существующая канализация
- существующий газопровод
- существующие линии электропередач
- существующий водопровод
- охранные зоны ЛЭП сетей
- полоса разгона/торможения
- наземный пешеходный переход
- подземный переход
- [illegible]
- существующие сооружения

С-1516.04-18-ПП