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

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 21.10.2024г №11038-П «О подготовке Документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 30.11.2018 №14518-П, в районе площади «Привокзальная».

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории: определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Размещение объекта улично-дорожной сети "Электрозарядная станция для электробусов" на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123003:95.

Проект выполнен с соблюдением:

- Градостроительного Кодекса РФ;

- Земельного Кодекса РФ;

- ГОСТ «Условные знаки для топографических планов 1:5000-1:500»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировки и застройка городов и сельских поселений»;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населениях Российской Федерации»;

- Генерального плана города Магнитогорска, утвержденный постановлением Магнитогорского городского собрания депутатов от [24.05.2000 №428](https://www.magnitogorsk.ru/storage/app/media/IMUSCHESTVO_GRADOSTROITELSTVO/UAIG/OTiGP/GP%202020.pdf) (в редакции Решения МгСд от [29.06.2021](https://www.magnitogorsk.ru/storage/app/media/IMUSCHESTVO_GRADOSTROITELSTVO/UAIG/OTiGP/GP%202020.pdf) №148);

- Местных нормативов градостроительного проектирования города Магнитогорска от 31.01.2023 №7;

- Правил землепользования и застройки города Магнитогорска [(в редакции решения МГСД от 26.11.2024 № 164)](https://www.magnitogorsk.ru/storage/app/media/IMUSCHESTVO_GRADOSTROITELSTVO/UAIG/OTiGP/PZZ_182__.pdf).

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области от 29.10.2020г №268 (с изменениями на 15.03.2023г).

- Постановления Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей").

-Приказа «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197».

Для выполнения градостроительной документации использовались данные кадастрового плана территории (Росреестр) КПТ 9583/024/24-01165 от 03 февраля 2024 года.;

Для выполнения градостроительной документации использовались данные топографического плана масштаба 1:500, выполненного НПП «Землемер» в январе 2024 года и соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта, в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская".

1. Положение и особенности опорного плана проектируемой территории

Территория проектирования располагается в северной части города Магнитогорска, возле железнодорожного вокзала на «Привокзальной площади» по ул. Вокзальная. Территория проектирования 2,3180 га располагается в территориальных зонах:

ПК-1 «Зона производственно-складских объектов».

ТР-1 «Зона железнодорожного транспорта»

Ж-2 «Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки»

Р-1 «Зона зеленых насаждений общего пользования»

С северной стороны территории проектирования располагается зона железнодорожного транспорта; с южной, западной сторон – жилые зоны многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки.

На проектируемой территории располагается существующая застройка: нежилое здание - автостанция

Красные линии на данной территории проектирования, действующие и не подлежат изменению.

Климат

Климатическая характеристика проводится по данным СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» по м/ст. г. Верхнеуральск.

Климат территории города, расположенной в пределах восточного склона Зауралья, характеризуется значительной континентальностью и засушливостью, морозной зимой, тёплым летом и большим количеством солнечных дней.

По строительно-климатическому районированию РФ территория города относится к строительно-климатической зоне IB. Расчётная температура для проектирования отопления - 380С (температура самой холодной пятидневки обеспеченностью 0,92). Продолжительность отопительного периода 218 дней.

Значения климатических параметров:

- суммарная солнечная радиация (прямая и рассеянная) за год на горизонтальную поверхность при безоблачном небе – 6092МДж/м2;

- температура воздуха - среднегодовая температура 1,2 0С, среднемесячные температуры - января -16,9 0С, июля - +18.3 0С, абсолютные температуры воздуха - минимальная - - 48 0С, максимальная - + 40 0С;

- среднее число дней с температурой воздуха менее -15 0С - 60дней;

- продолжительность безморозного периода - 160 дней.

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;

На территории проектирования отсутствуют редкие исчезающие виды растений и животных. В ходе строительства не производится вырубка зелёных насаждений. Территория проектирования достаточно освоена, в связи с чем влияние на животный и растительный мир отсутствует. В виду отсутствия на рассматриваемой территории факторов, влияющих на животный и растительный мир, специальные мероприятия по их охране не предусматриваются.

Зоны с особыми условиями использования территории

Охранные зоны инженерных сетей:

- от воздушной линии электропередач: ВЛ 0,4кВ - 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- от КТП 0,4/10кВ – радиусом 10м (согласно Постановлению Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- от воздушной линии 10кВ - 10м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- от подземного кабеля 0,4кВ; 10кВ - 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

- для существующей подземной и наземной тепловой сети устанавливается охранная зона шириной не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей (согласно Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей").

- для подземного кабеля сетей связи устанавливается охранная зона шириной 1 м от края кабеля (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

Отступы от фундаментов зданий и сооружений:

- до водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

- до канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 1,5 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»).

- до ливневой канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 1,5 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»).

Охранные зоны объектов культурного наследия

- В границах проектирования расположена охранная зона объекта культурного наследия федерального значения «Памятник «Металлург» по адресу: г. Магнитогорск, Привокзальная пл. (напротив здания вокзала по ул. Вокзальной, 39). Охранная зона утверждена постановлением Правительства Челябинской области от 03.04.2023 г. № 210-П в устанавливаемых координатах (см. приложение).

- Вблизи с границами проектирования расположен объект культурного наследия регионального значения «Памятник «Паровоз» по адресу: г. Магнитогорск, Привокзальная площадь. Защитная зона устанавливается на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника.

В Государственном комитете не имеется данных об отсутствии на рассматриваемой территории объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия. В соответствии с пунктом 56 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, являются объектом историко-культурной экспертизы. Особенности порядка определения наличия или отсутствия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на территориях, подлежащих воздействию изыскательных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) работ по использованию лесов и иных работ установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2023 г. № 2418. Также на основании п. 3 ст. 36 Закона № 73-ФЗ строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с областным органом охраны объектов культурного наследия.

2. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Красные линии ул. Вокзальная на данной территории проектирования, действующие и не подлежат изменению.

Линии регулирования застройки устанавливаются на расстоянии 6м от красных линий.

Проектом планировки территории планируется изъятие земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123003:95 с последующим демонтажем объекта капитального строительства "нежилого здания - автостанция" с кадастровым номером 74:33:0123003:1755 для размещения на данном земельном участке объекта не капитального строительства (сооружения) "Электрозарядная станция для электробусов".

Общая площадь нежилого здания – автостанция, подлежащая демонтажу: 285.7 кв.м; площадь застройки: 300 кв.м; этажность: 1 этаж

Для размещения Электрозарядной станции на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0123003:95 предусматриваются подъездные и разворотные площадки для пассажирского транспорта – электробусов.

На территории проектирования после демонтажа существующего здания не располагаются объекты капитального строительства и другие здания.

Таблица 2.2 – Ведомость существующих зданий и сооружений и земельных участков.

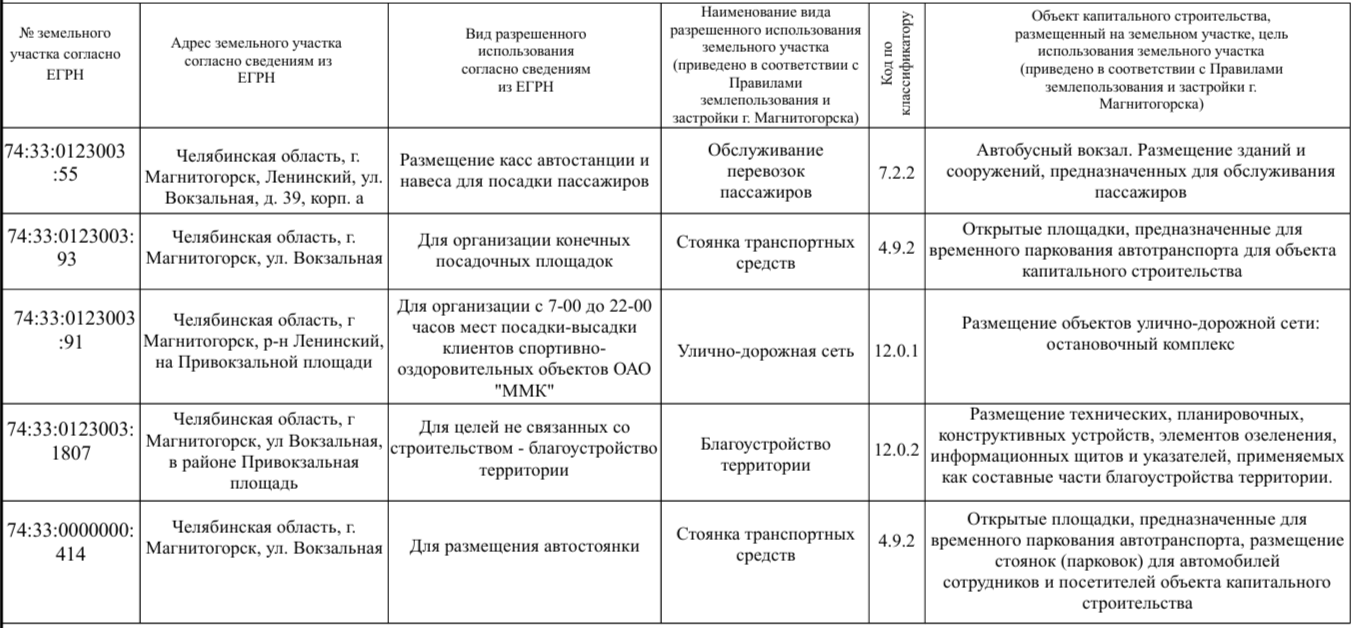
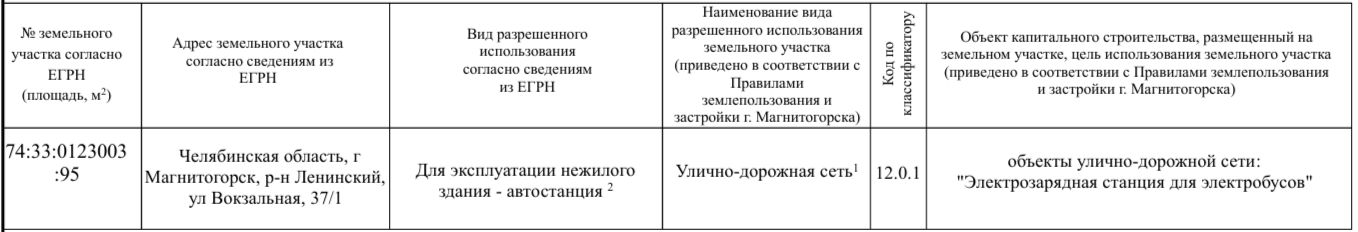


Таблица 2.3 – Ведомость проектируемых сооружений.



Примечание:

1 - Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка.

2 - Предусматривается демонтаж объекта капитального строительства "нежилого здания - автостанция" (Общая площадь: 285.7 кв.м; площадь застройки: 300 кв.м; этажность: 1 этаж) с кадастровым номером 74:33:0123003:1755 со снятием границ кадастрового учета объекта капитального строительства из сведений ЕГРН.

Благоустройство и озеленение территории:

На проектируемой территории предусматривается озеленение, на перепадах рельефа предусмотрены пандусы для удобства передвижения МГН в соответствии с СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», организованы пешеходные тротуары.

3. Функциональное и правовое зонирование

Правила землепользования и застройки города Магнитогорска разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Челябинской области, Уставом города Магнитогорска, иными нормативными правовыми актами Магнитогорского городского Собрания депутатов и главы города.

Правила разработаны в соответствии с Генеральным планом города Магнитогорска. Правила являются документом градостроительного зонирования города Магнитогорска – разделения территории города на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

4. Сеть улиц и дорог

В проекте планировки 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.

Привокзальная площадь г. Магнитогорска располагается на пересечении ул. Вокзальная, пр. Карла Маркса, пр. Ленина и является активным транспортным ядром города. Площадь служит для остановки городского пассажирского транспорта и автобусной станцией маршрутов дальнего и пригородного следования.

Красные линии на данной территории проектирования, действующие и не подлежат изменению. Поперечные профили, существующие без изменений.

Проектом планировки предлагается к размещению Электрозарядная станция для электробусов. Подъездные и разворотные пути следования электробусов учитывают существующую транспортную систему Привокзальной площади.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

Расчет автостоянок

Для каждого объекта капитального строительства предусматриваются парковочные места в границах земельных участков согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска.

В границах проектирования не располагаются объекты капитального строительства. Но предусмотрены парковки для объектов, не входящих в границы проектирования:

1. Для существующего железнодорожного вокзала располагается 20 машино-мест по ул. Вокзальной
2. Для существующего торгового центра с западной границы территории проектирования располагается 10 машино-мест.
3. Для остановки и ожидания рейсовых автобусов предусмотрено 15 машнио-мест возле существующего здания автовокзала с восточной стороны территории проектирования.

Общее количество машино-мест расположенных в границах проектирования – 45 м/мест. Из них 3 м/мест для МГН.

Для планируемого объекта улично-дорожной сети «Электрозарядная станция для электробусов» парковочные места не предусмотрены.

5. Схема вертикальной планировки улиц

Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территорий предусматривает проведение мероприятий с целью создания благоприятных условий для строительства и благоустройства проектируемых объектов.

В состав мероприятий по инженерной подготовке входят:

- вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны);

- проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод).

Вертикальная планировка

В мероприятия по вертикальной планировке входят:

- организация отвода поверхностных вод с территории на существующую улично-дорожную сеть;

- применение нормативных уклонов;

- максимальное сохранение существующего рельефа;

- сокращение до минимума объема и обеспечение рационального баланса земляных работ.

6. Инженерные сети

Водоснабжение и водоотведение

На территории проектирования располагаются существующие сети водоснабжения и водоотведения по ул. Вокзальная.

Производится демонтаж существующих подводящих сетей водоснабжения и водоотведения от демонтируемого нежилого здания – автостанции.

Проектом не производится подключение объектов к сети водоснабжения и водоотведения

Ливневая канализация

На территории проектирования располагается сеть ливневой канализации. Изменение существующей сети не предусматривается.

Электроснабжение

Проектом производится подключение проектируемого объекта «Электрозарядная станция для электробусов" по Техническим условиям от 30.10.2024 №000000969 (см. приложение 1).

Технические параметры для подключения:

Уровень напряжения – 0,4кВ

Категория надежности электроснабжения – II (вторая)

- установка 4 ед. УБЗС мощностью по 200кВт с телеметрическим управлением. УБЗС - уличного исполнения.

Подводящий подземный кабель 0,4кВ силовых линий прокладываются методом ГНБ на глубине 1,0м (в траншее) от поверхности земли от проектируемой БКТП-10/04кВ, мощностью 2х1600кВ. Подключения БКТП-10/04кВ производится врезкой 2х кабелей в КЛ-10кВ между РТП ф/н 9кВ и РТП Вокзал ф48-41; и 2х кабелей в ВЛ-10кВ между РТП ф/н 9кВ и п/ст-48 ф48-46

Место размещение проектируемых электрозарядных станций и трансформаторной подстанции 10/0,4кВ в районе Привокзальной площади согласно рабочей документации №ЭПИ.2024/040, разрабатываемой ООО «Энергопроектинновации»

Теплогазоснабжение

На территории проектирования располагаются сети теплоснабжения.

Проектом планировки территории не производится подключение проектируемого объекта к тепловым сетям.

Сети связи

На территории проектирования располагаются существующие сети связи. Проектом не предполагается подключение проектируемых объектов к сетям связи.

7. Санитарная очистка территории

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

Организация контейнерных площадок осуществляется согласно  [санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"](https://docs.cntd.ru/document/573536177#7DI0K8):

Контейнерные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки.

Специальные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение с трех сторон высотой не менее 1 метра.

Проектом не предусматриваются площадки ТКО в границах территории проектирования.

8. Градостроительные регламенты

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:

Таблица 8.1

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
|  | Зоны производственного использования |
| ПК-1 | «Зона производственно-складских объектов». |
|  | Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры |
| ТР-1 | «Зона железнодорожного транспорта» |
|  | Жилые зоны |
| Ж-2 | «Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки» |
|  | Зоны рекреационного назначения |
| Р-1 | Зона зеленых насаждений общего пользования |

9. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 9.1

| № п/п | | Показатели | Единица измерения | Современное состояние на 2024 г. | Расчетный срок |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | | Территория |  |  |  |
| 1.1 | | Площадь проектируемой территории - всего | га | 2,3180 | 2,3180 |
|  |  | |  |  |  |
| В том числе территории: | | -"- |  |  |
|  | | ПК-1 «Зона производственно-складских объектов».  ТР-1 «Зона железнодорожного транспорта»  Ж-2 «Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки»  Р-1 «Зона зеленых насаждений общего пользования» |  | 1,6575  0,0598  0,553  0,0477 | 1,6575  0,0598  0,553  0,0477 |
| 1.2 | | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего | -"- | 1,2715 | 1,2715 |
|  | из них: | |  |  |  |
| зеленые насаждения общего пользования | | -"- | 0,00358 | 0,00358 |
|  | | улицы, дороги, проезды, площади | -"- | 1,26792 | 1,26792 |
|  | | прочие территории общего пользования | -"- | - | - |
| 1.4 | | Коэффициент застройки |  | 0,01 | 0 |
| 1.5 | | Коэффициент плотности застройки |  | 0,01 | 0 |
| 2 | | Транспортная инфраструктура |  |  |  |
| 2.1 | | Протяженность улично-дорожной сети - всего | км. | 0,310 | 0,310 |
|  | | в том числе:  магистральная улица общегородского значения регулируемого движения; |  | 0,310 | 0,310 |
|  | | улицы и проезды местного значения | -"- | - | - |
| 2.2 | | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта | км. | 310,0 | 310,0 |
| 2.3 | | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей | маш.-мест | 45 | 45 |
|  | | в том числе: |  |  |  |
|  | временного хранения | | -"- | 45 | 45 |