****

ООО «Архивариус»

Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Металлургов, д. 12

archivar.ru

******

**Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 17.07.2012 №1572-П, и проект межевания территории
в границах просп. Карла Маркса, улиц Подольская, Любимая, Владислава Кушнарева**

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

Том I

Основная часть проекта

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

Положения об очередности планируемого развития территории

Шифр: А-32.1552-24 ППТ.П

Заказчик: Индивидуальный предприниматель Карпов Константин Юрьевич

Директор ООО «Архивариус» К.Н. Гребенщиков

Магнитогорск, 2024

***СОСТАВ ПРОЕКТА***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Шифр** | **Масштаб** |
|  | **Проект планировки территории** |
|  | *Основная часть проекта* |
|  | Чертеж планировки территории | А-32.1552-24 ППТ.ОЧП-1 | 1:1 000 |
|  | Текстовая часть |  |  |
|  | Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства | Том I А-32.1552-24 ППТ.П |  |
|  | Положения об очередности планируемого развития территории | Том I А-32.1552-24 ППТ.П |  |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* |
|  | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры  | А-32.1552-24 ППТ.МОП-1 | 1:10 000 |
|  | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети  | А-32.1552-24 ППТ.МОП-2 | 1:1 000 |
|  | Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории  | А-32.1552-24 ППТ.МОП-3 | 1:1 000 |
|  | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам | А-32.1552-24 ППТ.МОП-4 | 1:1 000 |
|  | Вариант планировочного решения застройки территории  | А-32.1552-24 ППТ.МОП-5 | 1:1 000 |
|  | Иные материалы для обоснования положений о планировке территории: |  |  |
|  | Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории | А-32.1552-24 ППТ.МОП-6 | 1:1 000 |
|  | Схема инженерного обеспечения территории  | А-32.1552-24 ППТ.МОП-7 | 1:1 000 |
|  | Поперечные профили улиц | А-32.1552-24 ППТ.МОП-8 | 1:200 |
|  | Текстовая часть | Том IIА-32.1552-24 ППТ.ТЧ |  |
|  | **Проект межевания территории** |
|  | *Основная часть проекта* |
|  | Текстовая часть | Том IIIА-32.1552-24 ПМТ.ТЧ |  |
|  | Чертеж межевания территории | А-32.1552-24 ПМТ.ОЧП-1 | 1:1 000 |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* |
|  | Чертеж по обоснованию межевания территории | А-32.1552-24 ПМТ.МОП-1 | 1:1 000 |

**Запись главного архитектора**

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект планировки соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

Главный архитектор проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.Р. Каримова

**Состав участников проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор, главный архитектор ООО «Архивариус», канд. арх., доц., член САР РФ | К.Н. Гребенщиков |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №1, ГАП | Е.С. Левшунова |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №2, ГАП  | Д.Р. Каримова |
| Архитекторы | Д.Г. БоровскаяЕ.М. МихноД.М. ТабиеваД.С. Герасева |
| Инженеры-проектировщики | В.В. ИзмайловаВ.М. КологороваА.В. НаливайкоД.С. Шакшакпаева |
| Инженеры-градостроители | П.В. ГинтерМ.И. БеляковаА.В. Кобякова |
| Кадастровые инженеры | Е.А. БарышеваК.О. ЛисихинаР.М. Мухатметгалин |
| Инженеры технического отдела | Т.Ю. Данилейко |

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 6](#_Toc145422926)

[1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 7](#_Toc145422927)

[1.1. Характеристики планируемого развития территории 7](#_Toc145422928)

[1.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории 7](#_Toc145422929)

[1.3. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры 8](#_Toc145422930)

[1.3.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения 8](#_Toc145422931)

[1.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры 10](#_Toc145422932)

[1.3.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры 12](#_Toc145422933)

[1.3.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры 13](#_Toc145422934)

[1.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения 13](#_Toc145422935)

[2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 14](#_Toc145422936)

[2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения 14](#_Toc145422937)

[2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры 14](#_Toc145422938)

**ВВЕДЕНИЕ**

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу Карпова К.Ю. в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

- Лесным Кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;

- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;

- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

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

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

- Приказом от 1.08.2014 № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде".

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 № 268 (в ред. Приказа Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 15.03.2023 № 102) (далее РНГП);

- Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 № 428 (далее ГП);

- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 № 125 (в ред. Решения МгСд от 26.03.2024 № 39) (далее ПЗЗ);

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 № 7 (далее МНГП).

2. Исходные данные из ИСОГД, предоставленные УАиГ администрации города.

3. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, представленного Заказчиком.

**1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**1.1. Характеристики планируемого развития территории**

Предусмотрено взаимоувязанное размещение блокированных и индивидуальных жилых домов, озелененных территорий общего пользования, площадок различного назначения, а также пешеходных тротуаров.

Основная часть проекта планировки территории, которая подлежит утверждению, подготовлена в отношении земельных участков, которые предназначены для размещения объектов жилого назначения.

**1.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории**

*Территориальная зона Ж-3:*

Предусмотрено размещение блокированных домов и индивидуальных жилых домов.

Проектные показатели использования территории для территориальной зоны в границах проектируемой застройки:

Коэффициент застройки – не более 0,4;

Коэффициент плотности застройки – не более 0,8.

Показатели указаны в границах микрорайона согласно варианту планировочного решения застройки территории. Данные показатели могут меняться, но не могут превышать показатели, установленные градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-3.

*Для участков с видами разрешенного использования «Блокированная жилая застройка (2.3)», «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)»:*

Этажность жилых домов – не более 3;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)», определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 40%;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка (2.3)», определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

Минимальный процент озеленения – не менее 25%.

**1.3. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

**1.3.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Таблица 1

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений (проектируемая жилая застройка)

| **Номер земельного участка согласно сведениям из ЕГРН** | **Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования** | **Код по клас-сифика-тору** | **№ по эксп.****(на плане)** | **Наименование (адрес)** | **Этаж-****ность** | **Кол-во зданий** | **Предельная максимальная площадь застройки, м2** | **Предельная минимальная площадь озеленения, м2** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Проектируемая застройка*** |
| 74:33:0316001:3693 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 8 | Индивидуальный жилой дом | 1-3 | 1 | до 212 | не менее 133 |
| 74:33:0316001:3694 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 9 | Индивидуальный жилой дом | 1-2 | 1 | до 212 | не менее 133 |
| 74:33:0316001:1914 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 10 | Индивидуальный жилой дом | 1-2 | 1 | до 398 | не менее 249 |
| :ЗУ1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 11 | Индивидуальный жилой дом | 1-2 | 1 | до 410 | не менее 257 |
| :ЗУ2 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 12 | Блокированный жилой дом | 1-2 | 1 | до 327 | не менее 136 |
| :ЗУ3 | 1-2 | до 327 | не менее 136 |
| :ЗУ4 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 13 | Блокированный жилой дом | 1-2 | 1 | до 327 | не менее 136 |
| :ЗУ5 | 1-2 | до 327 | не менее 136 |
| :ЗУ6 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 14 | Блокированный жилой дом | 1-2 | 1 | до 327 | не менее 136 |
| :ЗУ7 | 1-2 | до 327 | не менее 136 |
| :ЗУ8 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 15 | Блокированный жилой дом | 1-2 | 1 | до 327 | не менее 136 |
| :ЗУ9 | 1-2 | до 327 | не менее 136 |
| :ЗУ10 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 16 | Блокированный жилой дом | 1-2 | 1 | до 342 | не менее 143 |
| :ЗУ11 | 1-2 | до 370 | не менее 154 |
| :ЗУ12 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 17 | Блокированный жилой дом | 1-2 | 1 | до 452 | не менее 189 |
| :ЗУ13 | 1-2 | до 355 | не менее 149 |
| :ЗУ14 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 18 | Блокированный жилой дом | 1-2 | 1 | до 242 | не менее 101 |
| :ЗУ15 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ16 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ17 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ18 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ19 | 1-2 | до 301 | не менее 216 |
| :ЗУ22 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 19 | Блокированный жилой дом | 1-2 | 1 | до 280 | не менее 117 |
| :ЗУ23 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ24 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ25 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ26 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ27 | 1-2 | до 197 | не менее 82 |
| :ЗУ30 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 20 | Блокированный жилой дом | 1-2 | 1 | до 271 | не менее 113 |
| :ЗУ31 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ32 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ33 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ34 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ35 | 1-2 | до 200 | не менее 84 |
| :ЗУ36 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 21 | Блокированный жилой дом | 1-2 | 1 | до 258 | не менее 108 |
| :ЗУ37 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ38 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ39 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ40 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ41 | 1-2 | до 204 | не менее 85 |
| :ЗУ42 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 22 | Блокированный жилой дом | 1-2 | 1 | до 249 | не менее 104 |
| :ЗУ43 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ44 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ45 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ46 | 1-2 | до 136 | не менее 57 |
| :ЗУ47 | 1-2 | до 207 | не менее 86 |
| :ЗУ48 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 23 | Блокированный жилой дом | 1-2 | 1 | до 275 | не менее 115 |
| :ЗУ49 | 1-2 | до 158 | не менее 66 |
| :ЗУ50 | 1-2 | до 157 | не менее 66 |
| :ЗУ51 | 1-2 | до 157 | не менее 65 |
| :ЗУ52 | 1-2 | до 156 | не менее 65 |
| :ЗУ53 | 1-2 | до 242 | не менее 101 |

Примечание: 1. Площадь застройки для проектируемых объектов принята максимальной в соответствии с максимальным коэффициентом застройки для зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3) согласно данным ПЗЗ.

**1.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

*Водоснабжение*

Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды. В проекте планировки в текущей редакции учтены ранее запроектированные сети, выполненные в «Документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный, Приуральский города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012г. №1572-П, в границах улиц Радужная, Дорожная, Онежская, Алмазная и проспект Карла Маркса» (выполненной ООО «Архивариус», 2021 г., шифр: А-45.1071-20, утвержденной постановлением администрации города Магнитогорска от 18.06.2021 г. № 6435-П), а также проектные сети разработанные ООО «Стройинжиниринг» (шифр С-2746.03-22-НВК) в документации «Жилая застройка (III очередь, 3 этап), Челябинская обл, г. Магнитогорск, в границах ул. Радужная, Дорожная». Ранее разработанная документация согласована письмом МП трест «Водоканал» от 27.04.2021г. №01-11/3130. В данном проекте планировки решения, принятые в ранее разработанной документации в части инженерных сетей, корректируются в части исключения пересечения проектируемой сети водоснабжения с существующей ГРП в районе пересечения просп. Карла Маркса и ул. Владислава Кушнарева. Точкой подключения является водовод по ул. Владислава Кушнарева d-315 мм от Янгельского водовода d-800 мм.

*Водоотведение*

Канализационные стоки проектируемой территории отводятся самотечными сетями бытовой канализации. В проекте планировки указаны ранее запроектированные сети, выполненные в «Документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный, Приуральский города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012г. №1572-П, в границах улиц Радужная, Дорожная, Онежская, Алмазная и проспект Карла Маркса» (выполненной ООО «Архивариус», 2021 г., шифр: А-45.1071-20, утвержденной постановлением администрации города Магнитогорска от 18.06.2021 г. № 6435-П), а также проектные сети разработанные ООО «Стройинжиниринг» (шифр С-2746.03-22-НВК) в документации «Жилая застройка (III очередь, 3 этап), Челябинская обл, г. Магнитогорск, в границах ул. Радужная, Дорожная». Ранее разработанная документация согласована письмом МП трест «Водоканал» от 27.04.2021г. №01-11/3130. В данном проекте планировки решения, принятые в ранее разработанной документации в части сетей водоотведения, сохраняются.

Точкой подключения является существующий канализационный коллектор d-1200 мм по ул. Подольской в районе пересечения с ул. Любимой.

*Теплоснабжение*

Не предусматривается размещение тепловых сетей в границах проектируемой территории.

*Газоснабжение*

Существующая сеть газоснабжения не требует реконструкции. На территории проектирования ранее была разработана «Документация о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный, Приуральский города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012г. №1572-П, в границах улиц Радужная, Дорожная, Онежская, Алмазная и проспект Карла Маркса», выполненная ООО «Архивариус», 2021 г., шифр: А-45.1071-20, утвержденная постановлением администрации города Магнитогорска от 18.06.2021 г. № 6435-П. Проектные решения согласованы письмами ООО «Магнитогорскгазстрой» от 22.04.2021г. №1066, АО «Газпром газораспределение Челябинск» от 02.04.2021г. №06/СА-05/720, МУП «МГС» от 20.12.2022 г. №МГС-2201/2022.

В данном проекте планировки решения, принятые в ранее разработанной документации в части инженерных сетей, корректируются:

- на сегодняшний день реализованы мероприятия по строительству ГРП, в т.ч. газопровода высокого и низкого давлений;

- планируется подключение индивидуальных и блокированных жилых домов №№10-13 к существующему газопроводу низкого давления по ул. Любимая. Точкой подключения является подземный газопровод низкого давления в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316001:728 по ул. Любимая, 4а. Предусматривается строительство газопровода низкого давления в подземном исполнении от точки подключения до ул. Подольская;

- подключение блокированных жилых домов №№14-23 планируется от ГРП. Планируется строительство газопровода низкого давления в подземном исполнении от ГРП до границ красных линий, далее выход газа из земли и строительство надземного газопровода по фасадам блокированной жилой застройки.

*Электроснабжение*

Существующая система электроснабжения не требует реконструкции. Потребителями электроэнергии являются: жилые дома и наружное освещение улиц и внутриквартальных проездов. В проекте планировки указаны ранее запроектированные сети, выполненные в «Документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный, Приуральский города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012г. №1572-П, в границах улиц Радужная, Дорожная, Онежская, Алмазная и проспект Карла Маркса», выполненной ООО «Архивариус», 2021 г., шифр: А-45.1071-20, утвержденной постановлением администрации города Магнитогорска от 18.06.2021 г. № 6435-П. Проектные решения согласованы письмом АО «Горэлектросеть» от 16.03.2021г. №06/1605. В данном проекте планировки решения, принятые в ранее разработанной документации в части инженерных сетей, сохраняются.

*Сети связи*

Обеспечение услугами связи предполагается из расчета 1 ввод на 1 одноквартирный жилой дом. Таким образом, количество абонентов будет равно сумме количества семей (59 абонентов). Установка оборудования связи (телекоммуникационного шкафа и агрегирующих коммутаторов), с возможностью подключения электропитания 220В и заземления, согласно потребности, для размещения оборудования связи предусматривается на специально отведенном участке (на территории административного здания).

*Дождевая канализация*

Отведение дождевых, талых и поливомоечных вод в границах проектирования предусматривается естественным способом по проезжим частям проектируемых улиц и проездов. С внутриквартальной территории дождевые и талые воды отводятся по проезжим частям на просп. Карла Маркса с дальнейшим отведением поды на ул. Радужную. Предусматривается устройство системы закрытой дождевой канализации с устройством дождеприемников и подземных трубопроводов по ул. Радужная (согласно ранее разработанным проектам). В связи с тем, что поверхностные сточные воды не содержат специфических примесей с токсичными свойствами может предусматриваться отведение поверхностных сточных вод в систему проектируемой дождевой канализации населенного пункта с целью дальнейшей совместной очистки с поверхностными водами на очистных сооружениях населенного пункта с дальнейшим выпуском после очистки в ближайший водный объект – р. Урал

Ориентировочные расчеты суточного объема поверхностного стока выполнены согласно рекомендациям п.12.16 СП 42.13330.2016. Для межмагистральных территорий с размером от до 5 га – 45-50 м3/сут. с 1 га территории. Итого – 3,06 га х 45(50) м3/сут = 137,7 (153) м3/сут.

*Инженерная подготовка территории*

Проектом предусматриваются защита от подтопления.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

*Санитарная очистка*

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами накопления ТКО. Площадку для сбора ТКО рекомендовано установить по ул. Подольской с северной стороны границ проектирования.

Ориентировочные расчеты накопления ТКО приняты на основании данных Постановления Министерства тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 14.12.2023 № 113/7 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Челябинской области». Количество твердых бытовых отходов от индивидуальных жилых домов – 1,612 м3 на чел/год.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 190,2 м3/год.

**1.3.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

1. *Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:*

- пр. Карла Маркса (дублер);

*2. Магистральная улица районного значения:*

- ул. Владислава Кушнарева;

*3. Улицы местного значения (улицы в жилой застройке):*

- ул. Любимая, ул. Подольская.

В проекте планировки территории сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территорий общего пользования и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров составляет:

1. *Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:*

- дублер пр. Карла Маркса – 1,5 м. Ширина основного тротуара просп. Карла Маркса составляет 3,0 м;

*2. Магистральная улица районного значения:*

- ул. Владислава Кушнарева – 2,25 м;

*3. Улицы местного значения (улицы в жилой застройке):*

- ул. Любимая, ул. Подольская – 2,0 м.

*4. Внутриквартальные проезды:*

*-*проезды к блокированным жилым домам – 1,0 м.

На территории, смежной с границей проектирования, велосипедное движение предусматривается в виде велосипедной дорожки вдоль ул. Дорожная шириной 2,0 м (суммарно в двух направлениях) в составе поперечного профиля улично-дорожной сети.

*Трамвай*

Трамвайные линии предусмотрены по просп. Карла Маркса (на расчетный срок согласно ГП).

*Автобус*

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта предусматривается по просп. Карла Маркса (на расчетный срок согласно ГП). На пересечении просп. Карла Маркса и ул. Владислава Кушнарева предусматривается остановочный комплекс.

Обеспечение стоянками отдельно не предусмотрено. Планируется хранение личного автотранспорта в границах земельных участков блокированной и индивидуальной жилой застройки.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

**1.3.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры, отсутствуют.

**1.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п.2.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.

**2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ по эксп.** | **Наименование** | **Этап проектирования** | **Этап строительства** |
| **Проектируемая застройка** |
| *Блокированные жилые дома* |
| 8-11 | Индивидуальные жилые дома | 2024 г. | 2034 г. |
| *Индивидуальные жилые дома* |
| 12-17 | Блокированная жилая застройка (дуплекс на 2 семьи) | 2024 г. | 2034 г. |
| 18-23 | Блокированная жилая застройка (таунхаус на 6 семей) | 2024 г. | 2034 г. |

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Нумерация объектов представлена согласно варианту планировочного решения застройки территории (материалы по обоснованию проекта планировки территории).

**2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ по эксп.** | **Наименование** | **Этап проектирования** | **Этап строительства** |
| - | Выполнение вертикальной планировки | 2024 г. | 2034 г. |
| - | Строительство улично-дорожной сети | 2024 г. | 2034 г. |
| - | Строительство инженерных сетей | 2024 г. | 2034 г. |
| - | Строительство элементов благоустройства территории | 2024 г. | 2034 г. |

Нумерация объектов представлена согласно варианту планировочного решения застройки территории (материалы по обоснованию проекта планировки территории).

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

**3. Основные технико-экономические показатели**

Таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерения** | **Современное состояние** | **Расчетный срок** |
| **1** | **ТЕРРИТОРИЯ** |  |  |  |
| 1.1 | Территория в границах проектирования | га | 3,06 | 3,06 |
| 1.2 | Площадь элемента планировочной структуры | га | 3,06 | 3,06 |
| 1.3 | Баланс территории | га | 3,06 | 3,06 |
|  | Зона существующей застройки | га | 0,70 | 0,70 |
|  | Зона размещения планируемых объектов | га | - | 2,36 |
|  | Зона размещения улично-дорожной сети | га | - | - |
|  | Благоустройство территории | га | - | - |
| 1.4 | Коэффициент застройки | - | - | 0,4 |
|  | Коэффициент плотности застройки | - | - | 0,8 |
| **2** | **НАСЕЛЕНИЕ** |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения, из них: | чел. | 14 | 118 |
| 2.2 | Плотность населения в границах проектирования | чел./га | 5 | 39 |
| **3** | **ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД** |  |  |  |
| 3.1 | Жилищный фонд | м2 | - | не менее 50 м2 на 1 чел. |

*Таблица координат границ территории*

|  |
| --- |
| **Площадь 30561 кв.м** |
| Номер | X | Y |
| 1 | 403542.2 | 1362950.78 |
| 2 | 403497.42 | 1363029.78 |
| 3 | 403444.78 | 1363000.54 |
| 4 | 403223.17 | 1363005.29 |
| 5 | 403221.52 | 1362901.43 |
| 6 | 403394.3 | 1362898.54 |
| 7 | 403414.82 | 1362899.06 |
| 8 | 403431.52 | 1362901.12 |
| 9 | 403447.92 | 1362904.71 |
| 10 | 403466.57 | 1362910.92 |
| 1 | 403479.06 | 1362916.2 |
| 12 | 403492.02 | 1362922.9 |
| 1 | 403542.2 | 1362950.78 |