



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.10.2021

№ 11800 - П

Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах просп. Карла Маркса, ул. Татищева, ул. Помяловского, пер. Кулибина, утвержденный постановлением администрации города от 04.02.2021 №1232-П

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением администрации города от 14.07.2021 №7425-П «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах просп. Карла Маркса, ул. Татищева, ул. Помяловского, пер. Кулибина, утвержденный постановлением администрации города от 04.02.2021 №1232-П», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 15.07.2021 №76, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Документация по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах просп. Карла Маркса, ул. Татищева, ул. Помяловского, пер. Кулибина, утвержденный постановлением администрации города от 04.02.2021 №1232-П» от 23.09.2021 №106, с учетом протокола общественных обсуждений от 26.10.2021 и заключения о результатах общественных обсуждений от 26.10.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 26.10.2021 №120, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах просп. Карла Маркса, ул. Татищева, ул. Помяловского, пер. Кулибина, утвержденный постановлением администрации города от 04.02.2021 №1232-П, шифр: С-2526.08-21, выполненную ООО «Стройинжиниринг», в составе:

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

2) Положения об очередности планируемого развития территории согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

3) чертеж планировки территории, М 1:1000 согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Зайцев А.С.) разместить утвержденную документацию по внесению изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, в границах просп. Карла Маркса, ул. Татищева, ул. Помяловского, пер. Кулибина, утвержденный постановлением администрации города от 04.02.2021 №1232-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 Курсевич М.В.

Глава города



С.Н. Бердников

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

1. Современное состояние территории

Проектируемая территория находится в правобережной части города Магнитогорска. С северной стороны территории расположена территория среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, с южной – территория среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, с западной – территория индивидуальной жилой застройки, с восточной – просп. Карла Маркса. Административно территория относится к Ленинскому району.

Большая часть территории застроена и благоустроена.

Климат

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

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 IV. Расчётная температура для проектирования отопления - 38°C (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 – 6092 МДж/м^2 ;

- температура воздуха - среднегодовая температура $1,2^{\circ}\text{C}$, среднемесячные температуры –

- января - $-16,9^{\circ}\text{C}$, июля - $+18,3^{\circ}\text{C}$, абсолютные температуры воздуха - минимальная - -48°C ,

- максимальная - $+40^{\circ}\text{C}$;

- среднее число дней с температурой воздуха менее -15°C - 60 дней;

- 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 - 63 дня;

- годовое количество осадков - 439 мм, за тёплый период - 322 мм, холодный - 115 мм;

- средняя высота снежного покрова - 30-50 см;

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

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории для осуществления градостроительной деятельности по экологическим и санитарно-эпидемиологическим

условиям (статья 37 Градостроительного кодекса РФ), в т.ч. санитарно-защитные зоны объектов торгового и транспортного назначения.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах таких зон определяется:

- градостроительными регламентами;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Санитарно-защитные зоны

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах территории находятся объекты инженерной инфраструктуры с устанавливаемыми СЗЗ. На территории находятся:

- трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ - 10 м. Согласно примечанию 3 п.7.1.10 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений. В соответствии с аналогами, примерный размер СЗЗ совпадает с входящим напряжением;

- газорегуляторный пункт шкафной - 10 м, согласно Правилам охраны газораспределительных сетей;

Санитарно-защитные и охранные зоны существующих, ранее запланированных и проектируемых предприятий и объектов, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека:

Проектом планировки установлены следующие санитарно-защитные зоны:

Санитарно-защитные зоны производственно-складских объектов V класса – 50 м:

- санитарно-защитная зона, размером 50 м, установлена для существующих гаражей, согласно таблице 7.1.1. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03;

- санитарно-защитная зона, размером 50 м, установлена от границы земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:12722 (рынки продовольственные), согласно п. 7.1.12, п.п 6 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03;

- санитарно-защитная зона, размером 50 м, установлена от границы земельного участка с кадастровым номером 74:33:0129008:5700 (предприятие общественного питания), согласно п. 7.1.12, п.п 6 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03;

Планировочные ограничения показаны на чертеже № С-2526.08-21-ППТ.МПО лист 4 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

Участки санитарно-защитных зон не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные и другие мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляются за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

Санитарные разрывы

Санитарный разрыв (СР) является обязательным элементом объектов, которые могут быть источниками химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

Санитарные разрывы определяются в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03, СП 42.13330.2016 и других нормативных документов. По своему функциональному значению СР является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 и письмом руководителя Управления Роспотребнадзора РФ от 22.11.2010 №01/16400-0-32 размещение жилой и другой

нормируемой застройки в границах санитарных разрывов действующих предприятий, производств, сооружений и иных объектов не допускается. В границах санитарного разрыва не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, на территории располагаются санитарные разрывы от стоянок легкового транспорта.

Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 – для ВЛ напряжением от 1 до 20 кВ;

Охранный зона коммунальных тепловых сетей

Охранный зона устанавливается в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» в целях обеспечения сохранности элементов тепловой сети и бесперебойного теплоснабжения потребителей. границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Охранные зоны линий и сооружений связи

В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации к землям связи относятся земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренду либо передаваемые на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи.

Согласно Федеральному закону Российской Федерации от 07 сентября 2003 года № 126-ФЗ «О связи» предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи, основания, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации. Размеры таких земельных участков, в том числе земельных участков, предоставляемых для установления охранных зон и просек, определяются в соответствии с нормами отвода земель для осуществления соответствующих видов деятельности, градостроительной и проектной документацией.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 года №578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

а) устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радификации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, – в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радификации не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

В соответствии с Правилами охраны линий связи и сооружений связи РФ, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации, в охранной зоне кабельной линии связи запрещаются любые земляные работы без соответствующего уведомления эксплуатирующей организации.

Охранные зоны газораспределительных сетей

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

Охранная зона, размером 20 м, установлена для площадок ТКО, согласно п. 7.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Расстояния по горизонтали (в свету) от инженерных сетей до фундаментов зданий и сооружений:

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

а) от водопровода и напорной канализации – по 5 м с каждой стороны от оси сети;

б) от самотечной канализации (бытовая и дождевая) – по 3 м с каждой стороны от оси сети.

В проекте планировки границы этих зон отображены в соответствии с нормативными документами на чертеже № С-2526.08-21-ППТ.МПО лист 5 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

Охранная зона транспорта

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, территория проектирования расположена:

- в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе (реестровый номер 74:00-6.748);

- в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе (реестровый номер 74:00-6.747);

- в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе (реестровый номер 74:00-6.749)

- в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе (реестровый номер 74:00-6.750);

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в указанных подзонах устанавливаются Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ

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

Цель проекта планировки изменение элементов планировочной структуры, изменение границ территорий общего пользования, изменение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение зон первоочередного инвестиционного развития.

Территория проектирования не обеспечена предприятиями общественного питания, в связи с этим проектом предусмотрено размещение - предприятия общественного питания, габаритные размеры в осях 12,82x22,7 (№5 на плане).

Проектом предусмотрено размещение на территории:

- предприятия общественного питания, габаритные размеры в осях 12,82x22,7 (№5 на плане).

Проектом предусматривается озеленение территории зелеными насаждениями общего пользования:

- озеленение вдоль проездов.

Предельные параметры земельного участка для предприятия общественного питания:

- площадь земельного участка 74:33:0129008:5700	- 1224,0 кв.м;
- площадь застройки	- 322,0 кв.м.
(26%);	
- общая площадь	- 292,0 кв.м.;
- этажность	- 1 этаж
- коэффициент плотности застройки	- 0,26
- площадь озеленения	- 305,5 кв.м.
(25%);	
- площадь покрытий	- 596,5 кв.м.

Предложения по формированию красных линий улиц

Красные линии в проекте устанавливаются в соответствии с поперечными профилями улиц, установленными Генеральным планом г. Магнитогорска, а также с учетом сложившейся застройки и с учетом границ земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет. Проектируемая территория давно застроена, установить красные линии в соответствии с типовыми поперечными профилями, установленными Генеральным планом г. Магнитогорска не представляется возможным, в связи с тем, что в границах проектируемой территории расположена существующая застройка и земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Параметры улиц в красных линиях, устанавливаемых проектом планировки территории:

- пер. Кулибина – улица местного значения. Ширина в устанавливаемых красных линиях – 8 и 10 м (асимметричный профиль). В соответствии с Генеральным планом г. Магнитогорска, линия регулирования застройки – на расстоянии 3 м от красной линии улицы местного значения. Линия регулирования застройки установлена с северной стороны на расстоянии 3 м от красной линии и также совпадает с красной линией (в связи с тем, что линии регулирования застройки установлены по существующей застройке), с южной стороны линия регулирования застройки совпадает с красной линией, в связи с тем, что линии регулирования застройки установлены по существующей застройке.

Таблица 2.1 Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории, из них:	60 179,7	100
2	Общая площадь застройки, м ²	11 685,5	19
3	Общая площадь покрытий, м ²	44 634,5	74
4	Озеленение проектируемой территории	3859,7	7
5	Плотность застройки, м ² /га	1941	
6	Коэффициент застройки территории	0,19	
7	Коэффициент плотности застройки территории	19	

Таблица 2.2 - Сводная ведомость зданий, сооружений и земельных участков

№ земельного участка согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведена в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Площадь, м ²			
						Этажность	Застройки	Земельного участка	Процент застройки
74:33:0000000:1 2722	Территория «Магнитогорского центрального рынка»	Предпринимательство ** Коммунальное обслуживание	4.2 3.1	1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))*	1	5079,5	12781,0	39,7
				2	ГРП	1			
74:33:0129008:4 977	Под объекты инженерного оборудования Газоснабжения	Коммунальное обслуживание	3.1	3	Газорегуляторный пункт шкафной	1	-	93,0	-
74:33:0129008:2 2	Под объекты инженерного оборудования Газоснабжения	Коммунальное обслуживание	3.1		Газорегуляторный пункт шкафной	-	-	57,0	-
74:33:0129001:2 3-175	Гаражная автостоянка	Хранение автотранспорта	2.7. 1	4	Наземные гаражи	1	6284,0	-	-
74:33:0129008:5 700	Территория «Магнитогорского центрального рынка»	Общественное питание **	4.6	5	Предприятия общественного питания, в том числе кафе*	1	322,0	1224,0	26,3

** условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004, ст.39).

*Проектом планировки предусматривается смена вида разрешенного использования

Таблица 2.3 - Сводная ведомость нестационарных объектов

№ земельного участка согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	№ объекта на чертеже	Размещаемый\существующий нестационарный
------------------------------------	--	----------------------	---

			объект
74:33:0000000:12722	Территория «Магнитогорского центрального рынка»	6	размещаемый
74:33:0129008:4933	Размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства: киоска «Мороженое»	-	существующий
74:33:0129008:4922	Размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства: торгового киоска	-	существующий
74:33:0129008:104	Для размещения торгового киоска	-	существующий
74:33:0129008:11	Торгово-остановочный комплекс	-	существующий
74:33:0129008:10	Торгово-остановочный комплекс	-	существующий
74:33:0129008:5221	Размещение торгового павильона	-	существующий
74:33:0129008:5233	Размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства, - терминала по приему платежей и пополнения транспортных карт	-	Существующий
74:33:0129008:4976	размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства - терминал пополнения транспортных карт	-	существующий
74:33:0129008:5230	размещение объекта, не являющегося объектом капитального строительства, - терминала по приему платежей и пополнения транспортных карт	-	существующий

Благоустройство и озеленение

Основными элементами системы озеленения застройки являются озелененные проектируемой территории. Проектом предусматривается комплексное благоустройство территории с организацией пожарных асфальтовых проездов вокруг зданий и озеленением прилегающей территории.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входят:

- размещение пешеходных тротуаров;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

3. Основные направления развития транспортного обслуживания территории

Транспорт и улично-дорожная сеть.

Предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

Улицы и дороги

Основу улично-дорожной сети рассматриваемой территории формируют:

1. Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением. Основное назначение: транспортная связь между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами планировочных районов; выходы на внешние автомобильные дороги.

- просп. Карла Маркса:
- Ширина проезжей части – 15 м;
- Количество полос – 4;
- Ширина полосы движения – 3,75 м;
- Расчетная скорость движения – 80 км/ч.

2. Проезды. Улицы в жилой застройке. Основное назначение: транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения

- ул. Татищева, ул. Помяловского, пер. Кулибина:
- Ширина проезжей части – 6,0 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Расчетная скорость движения – 40 км/ч

Пешеходное движение

На территории застройки сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство общественного назначения, тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территорию, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений, обеспечивает доступ к оборудованным площадкам для остановки общественного транспорта и площадкам общего пользования.

Минимальная ширина пешеходной части принята согласно табл.11.4 СП 42.13330.2016.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- просп. Карла Маркса – 3,0 м;

- ул. Татищева, ул. Помяловского, пер. Кулибина – 1,5 м.

Велосипедное движение

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

Общественный пассажирский транспорт

В границах проектируемой территории сеть общественного транспорта является сложившейся и включает в себя трамвайное и автобусное движение.

Линии наземного общественного пассажирского транспорта организованы по магистральной улице (просп. Карла Маркса) с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не более 500 м.

Расстояния между остановочными пунктами на линиях общественного пассажирского транспорта в пределах проектируемой территории, м:

для автобусов – 400-600,

экспресс-автобусов – 800-1200.

Трамвай

Трамвай остается основным видом массового пассажирского транспорта.

Трамвайные пути в границах проектируемой территории существующие и проложены по просп. Карла Маркса.

Автобус

Существует маршрутная сеть общественного транспорта, проходящая по просп. Карла Маркса.

Остановки экспресс-автобусов устраиваются в виде «карманов», обособленных от основной проезжей части разделительной полосой шириной 2 - 3 м. Ширина остановочных площадок принимается 4,5 - 5 м. Переходно-скоростные полосы для замедления и ускорения движения экспресс-автобусов на ровном участке улиц устраиваются протяженностью соответственно не менее 100 и 150 м.

Сооружения и устройства для хранения транспорта

Уровень автомобилизации: в соответствии с статьей 25 п.2 ПЗиЗ г. Магнитогорска и СП 42.13330.2016 – 450 авт./1000 жит, в соответствии с МНГП и РНГП – 350 авт./1000 жит.

Общие решения в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

а) открытые наземные приобъектные стоянки на территории общественной застройки в специально установленных местах;

б) закрытые наземные стоянки на территории гаражных объединений;

в) открытые наземные стоянки вдоль проезжих частей улиц.

Расстояния от автостоянок до зданий различного назначения приняты не менее приведенных в таблице 4.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В границах проектирования размещены сооружения для хранения транспорта:

- наземные гаражи (объекты №4).

Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей для территории определена в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015 №21.

Рынок (объект №1)

2100 кв.м. торговой площади - $21 \times 3 = 63$ м/мест.

Предприятие общественного питания, кафе (объект №5)

35 посадочных мест - $(35 \times 10) : 100 = 3$ м/мест

Автостоянки для временного хранения автомобилей размещены на земельном участке.

4. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

Инженерная подготовка территории

Существующее положение

Породы, слагающие территорию, обладают достаточно высокими прочностными свойствами. Преобладающая несущая способность грунтов 2,5-6,0 кг/см², что позволяет развивать любые виды хозяйственной деятельности без специальных мероприятий по улучшению строительных свойств грунтов.

Воды первого водоносного горизонта залегают на глубине 2,0 м от поверхности земли. Во время весенних и осенних паводков их уровень незначительно повышается. В северной части территории воды выступают на поверхность.

Мелиорируемых земель на территории нет, территория подвержена процессам поверхностного смыва. К неблагоприятным процессам на проектируемом участке следует отнести:

- эрозийные процессы;
- подтопление.

Рельеф участка проектирования спокойный, с падением рельефа на восток. Перепад рельефа составляет $388,3 \div 382,2$ м.

В пределах застраиваемой части, заболоченности отсутствуют. Для определения конкретных мероприятий по инженерной подготовке необходимо провести инженерно-геологические и гидрологические изыскания заболоченных территорий. Комплекс мероприятий по борьбе с болотами включает: вертикальную планировку и организацию поверхностного стока, понижение уровня грунтовых вод устройством дренажных систем, выторфование или их засыпка.

Проектные решения

Противоэрозийные мероприятия

Противоэрозийные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водоотводящие каналы), засыпка размоин.

Необходимые уклоны для отвода поверхностных вод обеспечиваются вертикальной планировкой территории, а также засыпкой ям и канав для обеспечения быстрого пропуска ливневых и талых вод с территорий населенных пунктов. Отвод поверхностных вод предусматривается сетью открытых лотков.

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории следует назначать исходя из условий:

- увязки проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий;

- максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений;
- отвода поверхностных вод со скоростями, исключаящими возможность эрозии почвы;
- организации допустимых уклонов по площадке для обслуживания автотранспорта;
- минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Проектом предусматривается максимальное сохранение существующих отметок земли и только небольшие подсыпки территории для придания минимального уклона, необходимого для обеспечения необходимого водоотвода поверхностных стоков.

Таким образом, водоотвод осуществляется самотеком по лоткам проезжих частей улиц в пониженные места рельефа. Покрытия проезжих частей улиц и тротуаров принимаются асфальтобетонными.

В пределах застраиваемой части, заболоченности отсутствуют. Для определения конкретных мероприятий по инженерной подготовке необходимо провести инженерно-геологические и гидрологические изыскания заболоченных территорий. Комплекс мероприятий по борьбе с болотами включает: вертикальную планировку и организацию поверхностного стока, понижение уровня грунтовых вод устройством дренажных систем, выторфование или их засыпка.

Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

Водоснабжение

Существующее положение

В пределах проектируемой территории расположены сети водоснабжения, принадлежащие МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск. Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

Горячее водоснабжение (ГВС) жилой и общественной застройки осуществляется от централизованных котельных.

Технические решения по водоснабжению и нормы расхода воды потребителями приняты в соответствии со СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. (Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*)», СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения (Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*)».

Проектные решения

При размещении новых сетей водоснабжения, расстояния от фундаментов зданий и сооружений до трубопроводов водопровода регламентируются требованиями СНиП 2.04.03-85 и СНиП 2.07.01-89*.

В зависимости от местных условий допускаются отступления от требований СП в расстояниях от фундаментов зданий и сооружений до трубопроводов при условии обеспечения эксплуатационной надежности системы за счет применения соответствующих технических решений и их согласования с эксплуатационной организацией.

Согласно техническим условиям №321-21-5 от 18.08.2021г. на усиление сети хоз.питьевого водопровода, проектом предусматривается замена муниципальной сети хоз.питьевого водопровода Ду 150мм, попадающая под проектируемое здание предприятие общественного питания. Так же предусмотреть футляр на хоз.питьевом водопроводе и устройство новых колодцев.

Подключение объектов проектируемой застройки здание предприятие общественного питания к существующим инженерным сетям осуществлять в

соответствии с условиями подключения, выданными МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск на последующих стадиях проектирования

Расход воды на наружное пожаротушение

(Согласно СП 8.13130.2009)

Расход воды на наружное пожаротушение (согласно СП 8.13130.2009 п.5 табл.1) на один пожар составляет:

- при застройке зданиями высотой не более 2 этажа - 10 л/сек.

- при застройке зданиями высотой не более 3 этажа - 15 л/сек.

Расчетное количество одновременных пожаров - 1.

Продолжительность тушения пожара - 3 часа.

Наибольший расход на внутреннее пожаротушение - 5 л/с.

Проектируемый пожарно-питьевой водопровод предусматривается прокладывать из полиэтиленовых труб.

Наружное пожаротушение предполагается осуществлять через пожарные гидранты, располагаемые на кольцевом водопроводе и перемычках. Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

Согласно таблице 5 СНиП 2.04.02-84* расчетное количество одновременных пожаров в населенном пункте с населением более 5 тыс. чел принято один с расходом воды на один пожар 15 л/с, в остальных — один пожар с расходом воды 10 л/с.

Пополнение пожарных запасов по действующим нормам производится за счет сокращения расходов воды на хозяйственно-питьевые нужды.

Противопожарный запас воды хранится в резервуарах чистой воды и пожарных водоемах. На всех естественных и искусственных водоемах устраиваются пирсы для забора воды пожарными автомашинами.

Поливочный водопровод

В пределах проектируемой территории отсутствуют сети поливочного водопровода. МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск полив территории питьевой водой из системы коммунального водоснабжения не предусматривает.

Полив территории застройки обеспечивается водой не питьевого качества поливочными машинами при заключении договоров со специализированными организациями города.

Технический водопровод

Технический водопровод отсутствует, развитие системы технического водоснабжения не предусматривается.

Водоотведение

В пределах проектируемой территории расположены существующие сети водоотведения.

Суточный расход сточных вод следует принимать равным расходу водопотребления, без учета воды на поливку зеленых насаждений.

Проектные решения

Подключение здания общественного питания к существующим инженерным сетям водоотведения осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск на последующих стадиях проектирования.

Теплоснабжение

Существующее положение

Теплоснабжение проектируемой территории централизованное и предусматривается от централизованных котельных.

Проектные предложения

Теплоснабжение здания предприятия общественного питания обеспечивается от котельной, расположенной на территории центрального рынка, в соответствии с техническими условиями.

Газоснабжение

Существующая ситуация

Газопроводы до жилых домов и объектов соцкультбыта выполнены в подземном исполнении.

В границах проектируемой территории, на территории торгового центра размещен газорегуляторный пункт.

Проектные предложения

В данном проекте подключение проектируемого объекта к сетям газоснабжения не предусматривается.

Электроснабжение

Существующая ситуация

В границах проектируемой территории расположены электрические сети, находящиеся в ведении АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск:

- ВЛ-0,4 кВ;
- КЛ-10 кВ;
- КЛ 0,4 кВ.

Потребителями электроэнергии являются: многоквартирные среднеэтажные жилые дома, общественные здания, торговый центр и наружное освещение улиц и проездов.

Также в границах проектируемой территории расположены сети, находящиеся на балансе ООО «УК «ФАЭТОН». Проектом предусматривается перенос существующих электросетей, находящихся на балансе ООО «УК «ФАЭТОН» и проектирование новых с учетом реконструкции на территории торгового центра. Проектируемые подземные электрические линии, проходящие под временной автостоянкой, монтируются в ПНД/ПВД трубах диаметром 50 мм.

В границах проектируемой территории, на территории торгового центра размещена трансформаторная подстанция.

Электроснабжение торгового центра осуществляется по уровню напряжения 10 кВ от сети АО «Горэлектросеть» и от газопоршневой установки, вырабатываемой электроэнергетической энергией максимальной мощностью 230 кВт в час. Суточное производство 5500 кВт в сутки. Питание идет при помощи Трансформаторной подстанции и аккумуляторных батарей. Снабжение торгового центра 97 % собственное.

Проектные предложения

Запрос технических условий на подключение проектируемых объектов (нестационарных торговых объектов и предприятия общественного питания) от АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск не требуется, т.к. электроснабжение проектируемого объекта запроектировано в объемах ранее разрешенной мощности от существующего ТП, расположенного на территории торгового центра «Магнитогорский центральный рынок».

Расчетная мощность энергопотребления (согласно СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»).

Сети связи

Существующее положение

Существующие сети связи на рассматриваемой территории расположены по просп. Карла Маркса. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и телевизионного вещания.

Проектные решения

Телефонизация

Подключения к сетям ПАО «Ростелеком» не предусматривается.

Дождевая канализация

Существующее положение

Существующие сети дождевой канализации расположены по просп. Карла Маркса. Существующая жилая и общественная застройка частично подключены к сетям дождевой канализации.

Проектные решения

Подключения к сетям дождевой канализации не предусматривается.

Санитарная очистка территории

Существующее положение

В настоящее время производится санитарная очистка территории. На территории располагаются площадки контейнеров для сбора ТКО.

Проектные решения

Объектами очистки являются: уличные проезды, объекты культурно-бытового назначения, территории предприятий, учреждений и организаций, места отдыха.

Отходы на проектируемой застройке разделяются по своему морфологическому составу на следующие категории отходов:

- Твердые бытовые отходы (ТБО);
- Крупногабаритные отходы (КО).

Твердые бытовые отходы (ТБО) - пищевые отходы, стекло, кожа, резина, бумага, отходы от текущего ремонта, дерево, текстиль, упаковочный материал, комнатный смет, т.е. отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения.

К ТБО, входящим в норму накопления и удаляемым транспортом спецавтохозяйства, относятся отходы, образующиеся в общественных зданиях (включая отходы от текущего ремонта квартир), отходы от отопительных устройств местного отопления, смет, опавшие листья, собираемые с территорий.

Нормы накопления ТБО образуются от учреждений и предприятий общественного назначения.

Оrientировочные расчеты накопления ТБО (согласно рекомендациям Приложения М, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»):

Нормы накопления учреждений и предприятий общественного назначения в крупных городах составляют 30-50 % от норм накопления жилых зданий.

Крупногабаритные отходы (КО) - отходы в виде изделий, утративших свои потребительские свойства - мебель, бытовая техника, компьютеры, торговое оборудование, велосипеды, коляски и т.д.

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5 % в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

Система сбора и удаления твердых бытовых

Основными системами сбора и удаления твердых бытовых отходов являются:

- контейнерная система (система сменяемых сборников);
- бестарный сбор.

Контейнерная система (система сменяемых сборников)

Площадки для контейнеров должны иметь: ровное асфальтовое или бетонное покрытие, уклон в сторону проезжей части 0,02%, ограждение зелеными насаждениями (для создания живой изгороди вокруг контейнерных площадок могут быть использованы декоративные кустарники: смородина золотистая, айва японская, барбарис обыкновенный, боярышник, жасмин, ирга канадская и др.) или какое-либо другое ограждение (кирпичное, сетчатое, бетонное и т.п.).

Твердые бытовые отходы вывозятся мусоровозным транспортом.

В каждом населенном пункте периодичность удаления твердых бытовых отходов согласовывается с местными учреждениями санитарно-эпидемиологической службы.

Контейнерные площадки примыкают непосредственно к сквозным проездам и исключают необходимость маневрирования мусоровозных машин. Учитывая, что мусоровозные машины с манипулятором с одной остановки могут разгружать не более трех контейнеров, то наибольшее количество размещаемых контейнеров на площадке не должно превышать шести.

5. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на	Расчетный срок
-------	------------	-------------------	--------------------------	----------------

		2021 г.	
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	6,0179
	В том числе территории:		
	жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.)	га/м²/чел.	6,0179
	из них:		
	Многэтажная застройка	"-	-
	Среднеэтажная застройка	"-	4,7381
	Малоэтажная блокированная застройка	"-	-
	в том числе:		
	Малоэтажные блокированные жилые дома с		
	приквартирными земельными участками	"-	-
	Индивидуальные жилые дома с приусадебными		
	земельными участками	"-	-
	объектов социального и культурно-бытового		
	обслуживания населения (кроме микрорайонного	"-	1,7147
	значения)		1,7147
	рекреационных зон	"-	-
	зон инженерной и транспортной инфраструктур	"-	-
	производственных зон	"-	-
	иных зон	"-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки		
	гаражей и автостоянок для постоянного хранения	"-	0,845
	индивидуального автотранспорта		0,845
1.3	Из общей площади проектируемого района		
	территории общего пользования - всего	"-	3,01
	Из них:		
	зеленые насаждения общего пользования	"-	0,75
	улицы, дороги, проезды, площади	"-	2,26
	прочие территории общего пользования		
	(ограниченного пользования)	"-	-
1.4	Коэффициент застройки	%	18,8
1.5	Коэффициент плотности застройки	"-	19,0
1.6	Из общей территории:		
	земли федеральной собственности	га	-
	земли субъектов Российской Федерации	"-	-
	земли муниципальной собственности	"-	0,4788
	земли частной собственности	"-	0,4788
2	Население		
2.1	Численность населения	тыс. чел.	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-
3	Жилищный фонд		
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м² общей	-
		площади квартир	-
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	-
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м² общей	-
		площади квартир	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м² общей	-
		площади квартир	-
	В том числе:		
	государственной и муниципальной собственности	"-	-
	частной собственности	"-	-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:		
	по техническому состоянию	"-	-
	по реконструкции	"-	-
	по другим причинам (организация санитарно-		
	защитных зон, переоборудование и пр.)	"-	-
3.6	Новое жилищное строительство - всего	"-	-
	В том числе:		
	малоэтажное	"-	-
	их них:		
	малоэтажные жилые дома с приквартирными	"-	-
	земельными участками		-

	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	-"	-	-
	среднеэтажное	-"	-	-
	многоэтажное	-"	-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	-"	-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
4.4	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	м ²	6557,51	5401,5
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	-"	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.	-"	-	-
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	шт.	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	шт.	-	-
4.10	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	-"	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	1,21	1,21
	В том числе:			
	магистральные дороги	-"	-	-
	из них:			
	скоростного движения	-"	-	-
	регулируемого движения	-"	-	-
	магистральные улицы	-"	-	-
	из них:			
	общегородского значения	-"	0,68	0,68
	непрерывного движения	-"	-	-
	регулируемого движения	-"	0,68	0,68
	районного значения	-"	-	-
	улицы и проезды местного значения	-"	0,53	0,53
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта			
	В том числе:			
	трамвай	-"	0,68	0,68
	троллейбус	-"	-	-
	автобус	-"	0,68	0,68
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	302	302
	временного хранения	-"	-	67

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается освоение территории в один этап.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства разработанных на дальнейших стадиях проектирования. Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственников или арендаторов земельных участков.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ).

После завершения строительно-монтажных работ по возведению объектов капитального строительства, выполняется строительство наружного освещения, проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочих объектов, необходимых для функционирования территории.

