



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.06.2021

№ 6437 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории г. Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 09.08.2019 №9525-П, в границах проспекта Ленина, улиц Марджани и Южный переход

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 26.03.2021 № 3205-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории г. Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 09.08.2019 №9525-П, в границах проспекта Ленина, улиц Марджани и Южный переход», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 30.03.2021 №33, с учетом протокола общественных обсуждений от 29.05.2021 и заключения о результатах общественных обсуждений от 29.05.2021, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.05.2021 №57, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории г. Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 09.08.2019 №9525-П, в границах проспекта Ленина, улиц Марджани и Южный переход шифр: 0324/21, выполненную ООО «Гамма проект», 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 (Глебова О.В.) разместить утвержденную документацию о внесении изменений в проект планировки территории г. Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 09.08.2019 №9525-П, в границах проспекта Ленина, улиц Марджани и Южный переход, 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

Разослано: Курсевич М.В., УАиГ-4 (Васикова Н.В.), ПУ, СВСиМП, ООО «Гамма проект», ООО «Стимул»

ар

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

1. Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено взаимоувязанное размещение жилых, общественных и производственных зданий с земельными участками, улично-дорожной сети, озелененных территорий.

Проектируемые объекты капитального строительства относятся:

Для зоны Ж-1 (Вариант №1 и Вариант №2):

- к основным видам разрешенного использования: многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования.

Для зоны Ж-1 (Вариант №3):

- к основным видам разрешенного использования: спортивные залы.

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры планируемой застройки

Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗЗ для территориальной зоны Ж-1:

1. Предельные показатели плотности застройки определены в ст.17 ПЗЗ:

Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗЗ для территориальной зоны Ж-1:

Максимальный процент застройки земельного участка – 40%;

Коэффициент плотности застройки* – 1,2.

Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗЗ для территориальной зоны Ц-1:

1. Предельные показатели плотности застройки определены в ст.16 ПЗЗ:

Максимальный процент застройки земельного участка – 85%;

Коэффициент плотности застройки* - 3,0.

2. Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Вариант №1

Максимальный процент застройки земельного участка – 25%;

Коэффициент плотности застройки – 0,96*.

Вариант №2

Максимальный процент застройки земельного участка – 15%;

Коэффициент плотности застройки – 0,98*.

Вариант №3

Максимальный процент застройки земельного участка – 22%;

Коэффициент плотности застройки – 0,83*.

*Коэффициент плотности застройки рассчитывается на территорию квартала (в границах красных линий).

Коэффициенты застройки и плотности застройки соответствуют ПЗЗ.

Население

Вариант №1

Численность населения на расчетный срок – 1 777 чел., из них: население сохраняемой застройки – 1 366 чел., население планируемой застройки – 411 чел. Плотность населения – 88 чел./га.

Вариант №2

Численность населения на расчетный срок – 1 809 чел., из них: население сохраняемой застройки – 1 366 чел., население планируемой застройки – 443 чел. Плотность населения – 90 чел./га.

Вариант №3

Численность населения на расчетный срок – 1 366 чел., из них: население сохраняемой застройки – 1 366 чел., население планируемой застройки – 443 чел. Плотность населения – 68 чел./га.

Жилой фонд

Вариант №1

Сохраняемый жилой фонд на расчетный срок – 30,91 тыс.м² общей площади.

Проектируемый жилой фонд на расчетный срок – 14,64 тыс.м² общей площади.

Плотность застройки – 3265,3 м²/га.

Вариант №2

Сохраняемый жилой фонд на расчетный срок – 30,91 тыс.м² общей площади.

Проектируемый жилой фонд на расчетный срок – 13,21 тыс.м² общей площади.

Плотность застройки – 3240,1 м²/га.

Вариант №3

Сохраняемый жилой фонд на расчетный срок – 30,91 тыс.м² общей площади.

Проектируемый жилой фонд на расчетный срок – 0 тыс.м² общей площади.

Плотность застройки – 2560,7 м²/га.

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Ширина в устанавливаемых красных линиях:

1. Магистральные улицы общегородского значения:

- просп. Ленина – 33,3-52,3 м;

- ул. Грязнова – 62,7-63,8 м;

- ул. Марджани – 40-41,6 м.

1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На проектируемой территории предлагается уточнение границ территориальных зон исходя из фактического использования, формируемых земельных участков и как следствие - внесение изменений в карту градостроительного зонирования территории.

На момент проектирования рассматриваемая территория в границах проектирования согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ относится к территориальным зонам:

- зона развития центральных общественных, деловых, коммерческих функций (Ц-1);
- зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1);
- зона культовых сооружений (Ц-8).

Существующее градостроительное зонирование не отвечает положениям проекта планировки, поэтому вносятся предложения по изменению границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Предусматривается изменение конфигурации зон Ц-1, Ж-1. Организация зон предусматривается в соответствии с границами формируемых земельных участков. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Предусматривается:

- в северной части территории – изменение конфигурации зоны Ж-1 (зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки) в соответствии с планируемым выделением элементов планировочной структуры;
- в восточной части территории – ликвидация контура зоны Ж-1 (зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки) в связи с изменением конфигурации зоны развития центральных общественных, деловых, коммерческих функций (Ц-1) для более рационального размещения участков.

Необходимо дополнить перечень основных и условно-разрешенных видов разрешенного использования п.2 ст.16 ПЗЗ («Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны» зона Ц-1 (зона развития центральных общественных, деловых, коммерческих функций)), включив в основные виды наименование вида разрешенного использования земельных участков с кодом 12.0* (земельные участки (территории) общего пользования), в условно-разрешенные – дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха.

*Коды (числовые обозначения) вида разрешённого использования земельного участка приняты согласно классификатору видов разрешённого использования земельных участков (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 709).

Проектом вносятся предложения по изменению перечня и границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Данное проектное предложение является основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны

Санитарно-защитные зоны от производственных предприятий

- промышленные объекты и производства пятого класса — в соответствии с действующими санитарными правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

- трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ – в соответствии с СП 42.13330.2016

Санитарные разрывы

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта

Таблица 1

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

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

б) 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.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

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;

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних

кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

а) вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но 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 сооружения связи

а) для подземных кабельных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи на 2 метра с каждой стороны.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений (вариант №1)

№ п. о. э. к. с. п.	Наименование	Этажность	Кол-во квартир	Кол-во секций (зданий)	Пл.застройки, м ²	Общая пл., м ²	Общая пл. кв. ар-тир, м ²	Население	Мощность	Стр.объем, тыс. м ³
Сохраняемая застройка										
Жилые здания										
1	Многоквартирный жилой дом	10	22	1	680	6 120	3 770	188	-	6,1
2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	14	131	2	880	7 188	4 587	229	-	26,0
	Магазин	1	-	-	230	208	-	-	145 м ² торг.пл	0,7
3	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	10	22	1	877	5 276	3 770	188	-	6,9
	Предприятие бытового обслуживания (сервисный центр)	1	-	-	253	228	-	-	160 м ² торг.пл	0,8
4	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	14	131	2	882	7 188	4 541	227	-	25,8
	Магазин	1	-	-	177	159	-	-	110 м ² торг.пл	0,5
5	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	10	22	1	872	5 953	3 574	179	-	6,8

	Административное здание (центр социального обслуживания населения Правобережного района)	1	-	-	234	211	-	-	18 мест	0,7
6	Многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	10	96	2	1 305	7 201	3 545	118	-	21,8
	Автосалон	1	-	-	561	505	-	-	250 м ² торг.пл	1,7
7	Многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	10	94	2	1 731	7 989	3 545	118	-	24,2
	Магазин	1	-	-	937	843	-	-	590 м ² торг.пл	2,8
8	Многоквартирный жилой дом	10	97	2	740	6 660	3 582	119	-	20,0
Общественные здания										
1	Магазин (по продаже мебели «Аквилон»)	4	-	1	2 647	4 340,7	-	-	3 040 м ² торг.пл общ	4,0
2	Административно-торговое здание (Гостиница «Урал»)	7	28	1	1 078	6 790	-	-	56 мест	22,6
3	Административно-торговое здание («ФабрикантЪ»)	4	-	1	4 154	14 950	-	-	10 465 м ² торг.пл общ	66,5
4	Административное здание, в т.ч.:	2	-	2	484	790	-	-	59 мест	2,7
	Склад	1	-	1	88	80	-	-	-	0,3
5	Продовольственная ярмарка, в т.ч.:	1	-	-	5 984	5 380	-	-	-	19,1
	Административно-бытовое здание	1	-	1	1 226	1 100	-	-	91 место	4,9
	Торговые павильоны	1	-	10	4 579	4 120	-	-	2 880 м ² торг.пл общ	13,7
	Предприятие общественного питания	1	-	1	179	160	-	-	25 мест	0,5
6	Магазин	1	-	1	484	435	-	-	300 м ² торг.пл общ	1,5
7	Физкультурно-оздоровительный комплекс	1	-	1	1 236	1 110	-	-	185 мест	4,9
8	Автосалон	1	-	1	264	240	-	-	120 м ² торг.пл общ	0,8
Объекты незавершенного строительства										
9	Магазин	2	-	1	798	1 440	-	-	1000 м ² торг.пл общ	6,4
Производственные здания										
1	Склад	2	-	1	1 223	1 100	-	-	-	7,3
2	Склад	1	-	1	550	495	-	-	-	1,7
3	Производственное здание, в т.ч.:	1	-	3	1 009	908	-	-	-	3,0

	Колодочный цех	1	-	1	289	260	-	-	22 ме- ста	0,8
	Компрессорная	1	-	-	125	113	-	-	-	0,4
	Административные зда- ния, встроенные гаражи и автостоянки	1	-	1	534	480	-	-	40 мест	1,6
	Мойка	1	-	1	61	55	-	-	-	0,2
4	Производственное зда- ние, в т.ч.	2	-	2	1 248	1 120	-	-	-	6,7
	Тарный цех	2	-	1	976	880	-	-	73 ме- ста	5,9
	Склад	1	-	1	272	240	-	-	-	0,8
5	Производственное зда- ние, в т.ч.:	1	-	10	4 961	4 460	-	-	-	14,8
	Склады (ЗАО «Молочная компа- ния»)	1	-	9	3 313	2 980	-	-	-	9,9
	Офисные помещения (контора)	1	-	1	1 648	1 480	-	-	120 ме- ст	4,9
Сооружения транспортной инфраструктуры										
1	Гараж (с механической мастерской)	2	-	1	376	340	-	-	-	2,3
2	Гараж (с механической мастерской), в т.ч.:	2	-	1	506	455	-	-	-	3,0
	Склад	1	-	1	100	90	-	-	-	0,3
3	Гараж (для служебного автотранспорта)	1	-	1	887	800	-	-	-	2,7
Сооружения инженерной инфраструктуры										
1	Трансформаторной под- станция (ТП 10/0,4)	-	-	1	66	-	-	-	10/0,4 кВ	0,2
2	Бойлерная	-	-	1	211	-	-	-	-	0,5
3	Трансформаторной под- станция (КТП 10/0,4)	-	-	1	65	-	-	-	10/0,4 кВ	0,2
Проектируемая застройка										
Жилые здания										
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристро- енными нежилыми поме- щениями, в т.ч.:	14,1 6	278	4	1 900	21 025	12 34 4	411	-	71,5
	Магазины	1	-	-	700	630	-	-	480 м ² торг. пл.	-
	Предприятия обществен- ного питания	1	-	-	1528	1698	-	-	25 мест	-
	Предприятие бытового обслуживания	1	-	-	50	45	-	-	5 мест	-
	Отделения банка	1	-	-	50	45	-	-	5 мест	-
	Офисные помещения	1	-	-	475	425	-	-	70 мест	-

Таблица 3

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений (вариант №2)

№ п о э к с п	Наименование	Эта ж ност ь	Кол- во квар- тир	Кол- во сек- ций (зда- ний)	Пл.за- строй- ки, м ²	Об- щая пл., м ²	Об- щая пл.кв ар- тир, м ²	Насе- ле- ние	Мощ- ность	Стр.о бъем, тыс. м ³
Сохраняемая застройка										
Жилые здания										
1	Многоквартирный жилой	10	22	1	680	6 120	3 770	188	-	6,1

	дом									
2	Многokвартирный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	14	131	2	880	7 188	4 587	229	-	26,0
	Магазин	1	-	-	230	208	-	-	145 м ² торг.пл	0,7
3	Многokвартирный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	10	22	1	877	5 276	3 770	188	-	6,9
	Предприятие бытового обслуживания (сервисный центр)	1	-	-	253	228	-	-	160 м ² торг.пл	0,8
4	Многokвартирный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	14	131	2	882	7 188	4 541	227	-	25,8
	Магазин	1	-	-	177	159	-	-	110 м ² торг.пл	0,5
5	Многokвартирный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	10	22	1	872	5 953	3 574	179	-	6,8
	Административное здание (центр социального обслуживания населения Правобережного района)	1	-	-	234	211	-	-	18 мест	0,7
6	Многokвартирный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	10	96	2	1 305	7 201	3 545	118	-	21,8
	Автосалон	1	-	-	561	505	-	-	8 мест	1,7
7	Многokвартирный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	10	94	2	1 731	7 989	3 545	118	-	24,2
	Магазин	1	-	-	937	843	-	-	590 м ² торг.пл	2,8
8	Многokвартирный жилой дом	10	97	2	740	6 660	3 582	119	-	20,0
Общественные здания										
1	Магазин (по продаже мебели «Аквилон»)	4	-	1	2 647	4 340,7	-	-	3 040 м ² торг.пл общ	4,0
2	Административно-торговое здание (Гостиница «Урал»)	7	28	1	1 078	6 790	-	-	56 мест	22,6
3	Административно-торговое здание («ФабрикантЪ»)	4	-	1	4 154	14 950	-	-	10 465 м ² торг.пл общ.	66,5
4	Административное здание, в т.ч.:	2	-	2	484	790	-	-	59 мест	2,7
	Склад	1	-	1	88	80	-	-	-	0,3
5	Продовольственная ярмарка, в т.ч.:	1	-	-	5 984	5 380	-	-	-	19,1

	Административно-бытовое здание	1	-	1	1 226	1 100	-	-	91 место	4,9
	Торговые павильоны	1	-	10	4 579	4 120	-	-	2 880 м ² торг.пл.ощ.	13,7
	Предприятие общественного питания	1	-	1	179	160	-	-	25 мест	0,5
6	Магазин	1	-	1	484	435	-	-	300 м ² торг.пл.ощ.	1,5
7	Физкультурно-оздоровительный комплекс	1	-	1	1 236	1 110	-	-	185 мест	4,9
8	Автосалон	1	-	1	264	240	-	-	120 м ² торг.пл.ощ.	0,8
Объекты незавершенного строительства										
9	Магазин	2	-	1	798	1 440	-	-	1000 м ² торг.пл.ощ.	6,4
Производственные здания										
1	Склад	2	-	1	1 223	1 100	-	-	-	7,3
2	Склад	1	-	1	550	495	-	-	-	1,7
3	Производственное здание, в т.ч.:	1	-	3	1 009	908	-	-	-	3,0
	Колодочный цех	1	-	1	289	260	-	-	22 места	0,8
	Компрессорная	1	-	-	125	113	-	-	-	0,4
	Административные здания, встроенные гаражи и автостоянки	1	-	1	534	480	-	-	40 мест	1,6
	Мойка	1	-	1	61	55	-	-	-	0,2
4	Производственное здание, в т.ч.	2	-	2	1 248	1 120	-	-	-	6,7
	Тарный цех	2	-	1	976	880	-	-	73 места	5,9
	Склад	1	-	1	272	240	-	-	-	0,8
5	Производственное здание, в т.ч.:	1	-	10	4 961	4 460	-	-	-	14,8
	Склады (ЗАО «Молочная компания»)	1	-	9	3 313	2 980	-	-	-	9,9
	Офисные помещения (контора)	1	-	1	1 648	1 480	-	-	120 мест	4,9
Сооружения транспортной инфраструктуры										
1	Гараж (с механической мастерской)	2	-	1	376	340	-	-	-	2,3
2	Гараж (с механической мастерской), в т.ч.:	2	-	1	506	455	-	-	-	3,0
	Склад	1	-	1	100	90	-	-	-	0,3
3	Гараж (для служебного автотранспорта)	1	-	1	887	800	-	-	-	2,7
Сооружения инженерной инфраструктуры										
1	Трансформаторной подстанция (ТП 10/0,4)	-	-	1	66	-	-	-	10/0,4 кВ	0,2
2	Бойлерная	-	-	1	211	-	-	-	-	0,5
3	Трансформаторной подстанция (КТП 10/0,4)	-	-	1	65	-	-	-	10/0,4 кВ	0,2
Проектируемая застройка										
Жилые здания										
1	Многоквартирный жилой	8,	184	5	1 693	20 50	13 28	443	-	68,4

	дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	14,16				0	0			
	Магазины	1	-	-	700	630	-	-	480 м ² торг. пл.	-
	Предприятия общественного питания	1	-	-	150	135	-	-	25 мест	-
	Предприятие бытового обслуживания	1	-	-	50	45	-	-	5 мест	-
	Отделения банка	1	-	-	50	45	-	-	5 мест	-
	Офисные помещения	1	-	-	693	620	-	-	100 мест	-

Таблица 4

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений (вариант №3)

№ п о з к с п	Наименование	Этажность	Кол-во квартир	Кол-во секций (зданий)	Пл. застройки, м ²	Общая пл., м ²	Общая пл. кв. арт., м ²	Население	Мощность	Стр.объем, тыс. м ³
Сохраняемая застройка										
Жилые здания										
1	Многоквартирный жилой дом	10	22	1	680	6 120	3 770	188	-	6,1
2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	14	131	2	880	7 188	4 587	229	-	26,0
	Магазин	1	-	-	230	208	-	-	145 м ² торг.пл	0,7
3	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	10	22	1	877	5 276	3 770	188	-	6,9
	Предприятие бытового обслуживания (сервисный центр)	1	-	-	253	228	-	-	160 м ² торг.пл	0,8
4	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	14	131	2	882	7 188	4 541	227	-	25,8
	Магазин	1	-	-	177	159	-	-	110 м ² торг.пл	0,5
5	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	10	22	1	872	5 953	3 574	179	-	6,8
	Административное здание (центр социального обслуживания населения Правобережного района)	1	-	-	234	211	-	-	18 мест	0,7
6	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	10	96	2	1 305	7 201	3 545	118	-	21,8
	Автосалон	1	-	-	561	505	-	-	8 мест	1,7

7	Многokвартирный жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч.:	10	94	2	1 731	7 989	3 545	118	-	24,2
	Магазин	1	-	-	937	843	-	-	590 м ² торг.пл	2,8
8	Многokвартирный жилой дом	10	97	2	740	6 660	3 582	119	-	20,0
Общественные здания										
1	Магазин (по продаже мебели «Аквилон»)	4	-	1	2 647	4 340,7	-	-	3 040 м ² торг.пл. общ.	4,0
2	Административно-торговое здание (Гостиница «Урал»)	7	28	1	1 078	6 790	-	-	56 мест	22,6
3	Административно-торговое здание («ФабрикантЪ»)	4	-	1	4 154	14 950	-	-	10 465 м ² торг.пл. общ.	66,5
4	Административное здание, в т.ч.:	2	-	2	484	790	-	-	59 мест	2,7
	Склад	1	-	1	88	80	-	-	-	0,3
5	Продовольственная ярмарка, в т.ч.:	1	-	-	5 984	5 380	-	-	-	19,1
	Административно-бытовое здание	1	-	1	1 226	1 100	-	-	91 место	4,9
	Торговые павильоны	1	-	10	4 579	4 120	-	-	2 880 м ² торг.пл. общ.	13,7
	Предприятие общественного питания	1	-	1	179	160	-	-	25 мест	0,5
6	Магазин	1	-	1	484	435	-	-	300 м ² торг.пл. общ.	1,5
7	Физкультурно-оздоровительный комплекс	1	-	1	1 236	1 110	-	-	185 мест	4,9
8	Автосалон	1	-	1	264	240	-	-	120 м ² торг.пл. общ.	0,8
Объекты незавершенного строительства										
9	Магазин	2	-	1	798	1 440	-	-	1000 м ² торг.пл. общ.	6,4
Производственные здания										
1	Склад	2	-	1	1 223	1 100	-	-	-	7,3
2	Склад	1	-	1	550	495	-	-	-	1,7
3	Производственное здание, в т.ч.:	1	-	3	1 009	908	-	-	-	3,0
	Колодочный цех	1	-	1	289	260	-	-	22 места	0,8
	Компрессорная	1	-	-	125	113	-	-	-	0,4
	Административные здания, встроенные гаражи и автостоянки	1	-	1	534	480	-	-	40 мест	1,6
	Мойка	1	-	1	61	55	-	-	-	0,2
4	Производственное здание, в т.ч.	2	-	2	1 248	1 120	-	-	-	6,7
	Тарный цех	2	-	1	976	880	-	-	73 места	5,9

	Склад	1	-	1	272	240	-	-	-	0,8
	Производственное здание, в т.ч.:	1	-	10	4 961	4 460	-	-	-	14,8
5	Склады (ЗАО «Молочная компания»)	1	-	9	3 313	2 980	-	-	-	9,9
	Офисные помещения (контора)	1	-	1	1 648	1 480	-	-	120 мест	4,9
Сооружения транспортной инфраструктуры										
1	Гараж (с механической мастерской)	2	-	1	376	340	-	-	-	2,3
2	Гараж (с механической мастерской), в т.ч.:	2	-	1	506	455	-	-	-	3,0
	Склад	1	-	1	100	90	-	-	-	0,3
3	Гараж (для служебного автотранспорта)	1	-	1	887	800	-	-	-	2,7
Сооружения инженерной инфраструктуры										
1	Трансформаторной подстанция (ТП 10/0,4)	-	-	1	66	-	-	-	10/0,4 кВ	0,2
2	Бойлерная	-	-	1	211	-	-	-	-	0,5
3	Трансформаторной подстанция (КТП 10/0,4)	-	-	1	65	-	-	-	10/0,4 кВ	0,2
Проектируемая застройка										
Общественные здания										
1	Спортивные залы (с бассейном)	1	-	-	2500	2250	-	-	250	25,0

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

При планировочной структуре существующей застройки были предусмотрены необходимые учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения и первичного обслуживания в составе действующих учреждений.

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройстве территории входят:

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров;
- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- формирование детских площадок, мест отдыха взрослого населения;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

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

2.3.2 Улицы и дороги

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

Магистральные улицы и дороги:

Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:

- просп.Ленина

Ширина проезжей части – 15,0-29,0 м;

Число полос движения – 4-8;

- ул. Грязнова

Ширина проезжей части – 27,5-39,6 м;

Число полос движения – 6-8;

- ул.Марджани

Ширина проезжей части – 9,0-13,0 м;

Число полос движения – 4.

2.3.3 Пешеходное движение

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территории сквера и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- просп. Ленина, ул. Грязнова, ул. Марджани – 3,0 м;

2.3.4 Велосипедное движение

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

2.3.5 Общественный пассажирский транспорт

Основными видами транспорта для пассажирских внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус и индивидуальный легковой автомобиль.

Линии наземного общественного пассажирского транспорта предусматриваются на улицах с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

Трамвай

Трамвайные линии предусмотрены по ул. Грязнова на одном уровне с проезжей частью. Организовано 2 остановочных комплекса.

Автобус

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта предусматривается по существующей магистральной сети. По просп. Ленина и ул. Грязнова размещены существующие остановки общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены.

Общее количество остановочных пунктов по просп. Ленина: автобуса – 4, по ул. Грязнова: автобуса – 4, трамвая – 2.

2.3.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Вариант №1

Предусмотрено размещение стоянок для хранения легковых автомобилей населения:

а) открытые автостоянки в зоне многоквартирной жилой застройки (на территориях жилых групп) общей вместимостью 329 м/мест, из них 102 м/мест на территории проектируемого многоквартирного жилого дома (в том числе 83 м/мест на участке с кадастровым номером 74:33:0216004:6557); Для постоянного местоположения легкового автотранспорта в радиусе пешеходной доступности 500 метров расположены Гаражные кооперативы и открытые парковки.

б) открытые наземные стоянки при объектах обслуживания общей вместимостью 269 м/места;

в) открытые наземные стоянки вдоль проезжих частей улиц общей вместимостью 156 м/мест.

Вариант №2

Предусмотрено размещение стоянок для хранения легковых автомобилей населения:

а) открытые автостоянки в зоне многоквартирной жилой застройки (на территориях жилых групп) общей вместимостью 384 м/мест, из них 140 м/мест на территории проектируемого многоквартирного жилого дома;

б) открытые наземные стоянки при объектах обслуживания общей вместимостью 269 м/места;

в) открытые наземные стоянки вдоль проезжих частей улиц общей вместимостью 156 м/мест.

Вариант №3

Предусмотрено размещение стоянок для хранения легковых автомобилей населения:

а) открытые автостоянки в зоне многоквартирной жилой застройки (на территориях жилых групп) общей вместимостью 244 м/мест.

б) открытые наземные стоянки при объектах обслуживания общей вместимостью 329, из них 60 м/мест на территории проектируемого спортивного зала (с бассейном);

в) открытые наземные стоянки вдоль проезжих частей улиц общей вместимостью 156 м/мест.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

На расчетный срок проектом не предусматривается строительство новых сооружений и устройств, для обслуживания транспорта на проектируемой территории. Сооружения транспорта предусмотрены в пределах транспортной доступности.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

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

2.4.1 Водоснабжение

Проектом предусматривается подключение планируемых объектов от сети водопровода по просп. Ленина. Система водоснабжения проектируемой застройки решается прокладкой уличных кольцевых водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям водоснабжения.

Протяженность проектируемого водопровода:

- в границах проектирования – 0,6 км.

Водопотребление на расчетный срок (вариант№1) – 153,47 м³/сут;

Водопотребление на расчетный срок (вариант№2) – 467,19 м³/сут;

Водопотребление на расчетный срок (вариант№3) – 397,32 м³/сут;

Поливочный водопровод

Полив зеленых насаждений выполнен централизованно путем подключения к центральному водопроводу.

Технический водопровод

Технический водопровод отсутствует, развитие системы технического водоснабжения не предусматривается.

2.4.2 Водоотведение

Система канализации проектируемой жилой застройки осуществляется с помощью подключения к существующим сетям по просп. Ленина. Предусматривается оборудование централизованной канализацией через подключение к существующим сетям бытовой канализации с дальнейшим сбросом в очистные сооружения города.

Протяженность проектируемой сети канализации:

- в границах проектирования – 0,6 км.

Водоотведение на расчетный срок (вариант№1) – 153,47 м³/сут.

Водоотведение на расчетный срок (вариант№2) – 467,19 м³/сут.

Водоотведение на расчетный срок (вариант№3) – 397,32 м³/сут;

2.4.3 Теплоснабжение

Существующая система теплоснабжения не требует реконструкции.

Проектом планируется подключение проектируемой жилой застройки к существующим внутриквартальным тепловым сетям 110 кв., при обеспечении теплоносителем из существующих систем. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Протяженность проектируемых тепловых сетей:

- в границах проектирования – 0,2 км.

Расход тепла на расчетный срок (вариант№1) – 2,238 МВт (1,923 Гкал/час);

Расход тепла на расчетный срок (вариант№2) – 5,108 МВт (4,389 Гкал/час);

Расход тепла на расчетный срок (вариант №3) – 4,724 МВт (4,059 Гкал/час).

2.4.4 Газоснабжение

Система газоснабжения не изменяется, газоснабжение проектируемой застройки не предусматривается.

2.4.5 Электроснабжение

Система электроснабжения проектируемой общественной и производственной застройки предусматривается от существующих ТП 10/0,4 кВ, запитываемых от КЛ-10 кВ.

Линия электроснабжения предусматривается самонесущим изолированным проводом СИП на существующих опорах и кабелем в земле. Ответвления от линии ВЛ-0,4кВ до вводно-распределительного устройства (далее ВРУ) жилых домов - кабелем в траншеях.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей электроснабжения в границах проектирования:

- кабельных линий электропередач КЛ-10 кВ – 0,35 км;

- кабельных линий электропередач КЛ-0,4 кВ – 0,6 км;

- воздушная линия электропередач ВЛ-0,4 кВ – 3,6 км.

Мощность электропотребления на расчетный срок (вариант №1) – 630,0 кВт.

Мощность электропотребления на расчетный срок (вариант №2) – 5 243,18 кВт.

Мощность электропотребления на расчетный срок (вариант №3) – 4929,27 кВт.

2.4.6 Сети связи

Телефонизация

Подключение осуществляется от существующих линий связи, проходящих по пр.Ленина, с прокладкой линий до потребителей.

Ориентировочная протяженность сетей связи:

- в границах проектирования – 0,02 км.

Радиофикация

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

2.4.7 Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц через дождеприемные колодцы в существующие сети ливневой канализации по проспекту Ленина и улицы Грязнова.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 773 м³/сут.

2.4.8 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противозерозионные мероприятия.

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

Противозерозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

2.4.9 Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Количество контейнерных площадок – 5х5 контейнера.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит (вариант №1) - 2655,0 м³/год.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит (вариант №2) - 2713,5 м³/год.

Приложение № 3
к постановлению администрации города
от 18.06.2021 № 6434-17

