



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.07.2021

№ 6977 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в документацию по планировке территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденную постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Панькова, Салтыкова-Щедрина, шоссе Верхнеуральское

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 09.02.2017 № 1230-П «О подготовке документации о внесении изменений в документацию по планировке территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденную постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Панькова, Салтыкова-Щедрина, шоссе Верхнеуральское», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 15.02.2017 №22, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Документация о внесении изменений в документацию по планировке территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденную постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Панькова, Салтыкова-Щедрина, шоссе Верхнеуральское», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 24.04.2021 №44, 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 документацию по планировке территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденную постановлением администрации города

от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Панькова, Салтыкова-Щедрина, шоссе Верхнеуральское шифр: 2073.04-20, 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, чертеж красных линий, М 1:1000 согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Глебова О.В.) разместить документацию о внесении изменений в документацию по планировке территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденную постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Панькова, Салтыкова-Щедрина, шоссе Верхнеуральское, 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 «Стройинжиниринг», Дунаеву С.В.

ар

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

Предусмотрено развитие территории, которая предусматривает размещение многоквартирных жилых домов, общественных зданий. Проектное решение выполнено в увязке с существующей улично-дорожной сетью и озелененными территориями общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Проектируемая территория находится в северо-восточной части города Магнитогорска. С северной, южной и восточной стороны проектируемая территория ограничена жилой застройкой. С западной стороны проектируемая территория ограничена улицей шоссе Верхнеуральское и трамвайными путями. Административно территорию относится к Ленинскому району.

На проектируемой территории находится магистральная дорога регулируемого движения (второстепенные) (шоссе Верхнеуральское), улица местного значения (ул. Салтыкова-Щедрина), улица местного значения (ул. Панькова), улица местного значения (ул. Бахметьева).

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: Ж-3 «Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки», Р-3 «Зона зеленых насаждений специального назначения», зона ТР-1 «Зона железнодорожного транспорта». На территории расположены объекты капитального строительства: 5 многоквартирных жилых домов, магазин и котельная.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Территория проектирования не попадает в зону затопления территории г. Магнитогорск Магнитогорского городского округа Челябинской области, затопляемую водами р. Башик при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет).

Основные параметры планируемой застройки:

1. Ж-3. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

1.1. Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗЗ для территориальных зон:

Максимальный процент застройки земельного участка – 40%;

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

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

Озеленение в границах земельного участка – 25%

Максимальный процент застройки земельного участка – 40%.

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

2. Р-3. Зона зеленых насаждений специального назначения

2.1. Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗЗ для территориальных зон:

Максимальный процент застройки земельного участка – 17%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

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

Озеленение в границах земельного участка – 60%

Максимальный процент застройки земельного участка – 17%.

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

3. ТР-1. Зона железнодорожного транспорта

3.1. Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным

ПЗЗ для территориальных зон:

Максимальный процент застройки земельного участка – не подлежит установлению

Население

Численность населения на расчетный срок – 964 чел. Плотность населения – 201 чел./га.

Жилой фонд

Площадь территории в границах проектирования – 4,3775 га.

Жилой фонд на расчетный срок – 10,20 тыс.м² общей площади.

Общее количество квартир на проектируемой территории – 306 квартир.

Максимальный процент застройки земельного участка – 40%.

Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта: «стандартный» (эконом-класс).

Средняя жилищная обеспеченность составит 20 кв.м на 1 человека.

В границах проектируемой территории не имеется объектов районного и общегородского значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность.

Градостроительная ценность проектируемой территории оценивается как низкая в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска.

1.2 Зоны с особыми условиями использования территории

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны

Санитарно-защитные зоны промышленных и коммунально-складских предприятий

В границах проектирования:

- существующая бойлерная – не устанавливается в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

На территориях, смежной с проектируемой:

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

- для существующих ТП определена охранный зона радиусом 10 м (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

Санитарные разрывы

Таблица 1.2.1 - 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

Санитарные разрывы от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Контейнерные площадки – 20 м.

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 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);

б) 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.

Охранный 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.

Площади залегания полезных ископаемых

Строительство объектов капитального строительства разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

1.3 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Планировочная организация проектируемой территории строится на рациональном размещении индивидуальных участков в комплексе с объектами, предназначенными для инженерного обеспечения, транспортного обслуживания и отдыха. Проект планировки территории учитывает внешние транспортные связи, рельеф местности, возможность максимального использования территории для размещения малоэтажной жилой застройки с учетом снижения возможного негативного воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду

Цель подготовки проекта – установление красных линий, размещение объекта капитального строительства - аптеки на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1108001:5128, размещение четырех трехэтажных многоквартирных домов на месте ранее снесенных на земельных участках с кадастровыми номерами: 74:33:1108001:5118, 74:33:1108001:5119, 74:33:1108001:5122, 74:33:1108001:5121.

С западной стороны в районе трамвайной линии за границами проектирования имеется свободная от застройки территория, где возможно организовать площадку для выгула собак. Также на проектируемой территории предусмотрены парковки для временной остановки автотранспорта. Расчет машино-мест произведен в соответствии с

СП 42.13330.2016.

Таблица 1.2.1 Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	43775,00	100
2	Площадь застройки	6768,00	16
3	Площадь покрытий, сущ (улиц, проездов, автостоянок)	7748,00	18
4	Площадь тротуаров (сущ)	2576,00	5
5	Площадь озеленения	22305,50	51
6	Площадь детских и спортивных площадок	4281,50	10
7	Коэффициент застройки	0,15	

Таблица 1.2.2 Баланс территории земельного участка с кадастровым номером 74:33:1108001:5128

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь земельного участка	1255,00	100
2	Площадь застройки	585,90	48
3	Площадь покрытий, сущ (улиц, проездов, автостоянок)	262,10	20
4	Площадь тротуаров (сущ)	65,00	5
5	Площадь озеленения	342,00	27

Правилами землепользования застройки г. Магнитогорска определен показатель коэффициента застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка;

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$6768,00 \text{ м}^2 / 43775,00 \text{ м}^2 = 0,15$$

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 1.2.2

Таблица 1.2.3 Ведомость зданий и сооружений

№ земельного участка согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Этажность	Площадь застройки, м ² **	Площадь общая, м ²	Существующая/проектируемая/ранее запроектированная застройка	Количество квартир
74:33:1108001:5128	Для объектов жилой застройки. Аптека	Магазины	1	585,90*	552,10	Проектируемая	-
-	-	Коммунальное обслуживание	1	44,00	-	Существующая	-
74:33:1108001:508	Для объектов жилой застройки. Занимаемый многоквартирным жилым домом	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка*	5	1115,00	-	Существующая	60
-	-	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка*	5	1180,00	4761,40	Существующая	58
74:33:1108001:4801	Для размещения объектов торговли. Эксплуатация магазина	Магазины	1	587,00	-	Существующая	-
-	-	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка*	5	426,60	-	Существующая	20
74:33:1108001:	Для	Малозэтажная	3	443,00	-	Существующая	24

4808	многоквартирной застройки. Строительство многоквартирных домов не выше 4-х этажей (включая мансардный)	многоквартирная жилая застройка	3	497,00	1164,00	Существующая	24
74:33:1108001:5118	Для многоквартирной застройки. Многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	Многоквартирные дома до 4-х этажей (включая мансардный)	3	1085,60	2200,00	Проектируемая	56
74:33:1108001:5119	Для многоквартирной застройки. Многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	Многоквартирные дома до 4-х этажей (включая мансардный)	3	1105,60	2200,00	Проектируемая	56
74:33:1108001:5122	Для многоквартирной застройки. Многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	Многоквартирные дома до 4-х этажей (включая мансардный)	3	1218,00	2400,00	Проектируемая	56
74:33:1108001:5121	Для многоквартирной застройки. Многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	Многоквартирные дома до 4-х этажей (включая мансардный)	3	1034,00	2100,00	Проектируемая	56

* год постройки многоквартирных жилых пятиэтажных домов 1971, 1977, 1990.

*¹ Показатели проектируемого объекта капитального строительства утверждены постановлением администрации города Магнитогорска от 11.11.2019 г. №13799-П (см. приложение №9)

1.4 Функциональное и правовое зонирование

По отношению к территории правовой аспект имеет три вида критериев: определение действия публичного и частного права к рассматриваемой территории, где права сообщества выражены в публичных сервитутах, и права частных и юридических лиц, выраженных в правоустанавливающих документах. Помимо этого, следует отнести к правовым вопросам все, что касается земельных отношений и земельного межевания. Ссылаясь на эти две установленные законом позиции, следует рассматривать градостроительную деятельность на любой планируемой территории, где есть интересы некоторого количества граждан либо юридических лиц, как равновесие публичных и частных интересов. Поэтому определены цели правового зонирования: объединение данных о территориях учетных земельных органов, архитектурно-градостроительных органов, запуск процедур формирования градостроительного кадастра.

Для реализации указанных целей выполнены следующие задачи:

- объединение сведений кадастрового плана и предполагаемой планировочной структуры территории;

- указаны охранные зоны существующих инженерных сетей.

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: Ж-3 «Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки», Р-3 «Зона зеленых насаждений специального назначения».

1.5 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

При планировочной структуре существующей застройки были предусмотрены необходимые учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения и первичного обслуживания, в том числе: аптека.

Остальные нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в составе действующих учреждений, а также 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 благоустройство 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. Сеть улиц и дорог

На расчетный срок проектом планировки предусмотрено развитие улично-дорожной сети с элементами реконструкции. Транспортная инфраструктура разработана с учетом ранее утвержденного проекта планировки территории и запроектирована в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

Проектом предусмотрены парковки для временной остановки автотранспорта для проектируемых жилых домов и аптеки (расстояние от парковки до стен нежилых зданий составляет 10 м. согласно таблицы В.1 СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (с Изменением N 1). Также предусматривается продолжение ул. Салтыкова-Щедрина до ш. Верхнеуральское для доступа к объектам №1, 13, 14, 15, 16.

Вдоль ул. шоссе Верхнеуральское устанавливается красная линия. Также устанавливаются красные линии вдоль проектируемого продолжения ул. Салтыкова-Щедрина со стороны проектируемых объектов №1, 14, 15, 16 по ведомости зданий, сооружений и земельных участков с целью выделения объекта планировочной структуры (см. чертеж планировки территории С-2073.04-20-ПП л.1). Линия регулирования застройки устанавливается на расстоянии 3 метра от красной линии. Линия регулирования застройки со стороны проектируемых объектов 14, 15, 16 по ведомости зданий, сооружений и земельных участков совпадает с устанавливаемой красной линией в связи со сложившейся застройкой. Также на проектируемой территории предусмотрено устройство тротуаров, детских и спортивных площадок. Линия регулирования застройки вдоль ш. Верхнеуральское устанавливается на расстоянии 6 метров от красной линии.

Согласно СНиП расстояние от бровки трассы до жилой застройки должно быть не менее 50 метров, однако в связи с уже существующей застройкой расстояние до жилых домов составляет 20 метров. В целях минимизации влияния автотранспорта на жилую застройку, предлагается установить шумозащитные экраны вдоль ш. Верхнеуральское по отдельно разработанному проекту. Возле проектируемой аптеки расстояние от бровки трассы до застройки составляет 18 метров.

Классификация улиц, окружающих территорию приведена в таблице 1.4.1

Таблица 1.4.1 – Классификация улиц

№ п/п	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	шоссе Верхнеуральское	Магистральная дорога регулируемого движения (второстепенные)	40,00
2	ул. Салтыкова-Щедрина	Улица местного значения	18,0

3	ул. Панькова	Улица местного значения	18,00
4	Ул. Бахметьева	Улица местного значения	16,50, 18,00

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

2.2.1 Пешеходное движение

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

Ширина пешеходной части тротуаров:

Магистральные улицы и дороги:

1. Магистральная дорога регулируемого движения (второстепенные):

- шоссе Верхнеуральское – 3,0 м;

Улицы и дороги местного значения:

1. Улицы жилых, общественно-деловых и производственных зон:

- ул. Салтыкова-Щедрина – 1,5 м;

- ул. Панькова – 1,5 м;

- Ул. Бахметьева – 1,5 м.

2.2.2 Велосипедное движение

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

2.2.3 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 вдоль шоссе Верхнеуральское. Предусмотрено 2 существующих остановочных комплекса. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 70 м.

Автобус

Маршрутная сеть автобусного транспорта предусмотрена по существующей магистральной сети и по улицам местного значения. По шоссе Верхнеуральское размещены существующие остановки общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 100 м.

Социально-значимые объекты располагаются как в непосредственной близости от проектируемой территории, так и в структуре городского округа в соответствии с нормативными радиусами транспортной и пешеходной доступности.

2.2.4 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Расчет автостоянок для проектируемой территории

На территории проектирования предусмотрены автостоянки на 175 машино-мест, из них 16 машино-мест для МГН, которые обеспечивают парковочными местами существующую и проектируемую жилую застройку с общим количеством в 306 квартир. Расчетное количество машино-мест составляет 306 (из расчета 1 машино-место на 1 квартиру). В связи с невозможностью размещения парковочных мест в охранной зоне инженерных сетей и в условиях ранее сложившейся застройки (с учетом сохранения зеленых насаждений, санитарных разрывов, размещения детских и спортивных площадок), разместить на территории проектирования расчетное количество машино-мест не представляется возможным.

Расчет автостоянок для существующих торговых зданий

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г.

Магнитогорска, для расчета стоянок магазинов применяется норматив 2-3 машино-места на 100 кв.м. торговой площади зданий.

Торговая площадь существующих административных зданий составляет 500,0 кв.м.

Таким образом, требуется гостевая парковка на 17 м/м, из них 3 м/м для маломобильных групп населения.

Всего на территории проектирования размещается 192 машино-места.

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.

2.3 Инженерные сети

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей, организацию санитарно-защитных зон этих объектов. Перенос и усиление инженерных сетей осуществляется за счет Заказчика, см. С-2073.04-20-ПП л.4, С-2073.04-20-ПП л.5 графической части.

2.3.1 Водоснабжение и водоотведение

В рамках проекта планировки территории планируется перенос сетей водоснабжения, вынос ливневой канализации и усиление бытовой канализации в соответствии с условиями подключения №371-19-6 от 10.06.2019 г., выданных МП трест "Водоканал", а так же технических условий №102 от 10.02.2019 г., выданных МБУ "Дорожное специализированное учреждение города Магнитогорска (перенос по проекту № С-1759.05-19-НВК, усиление по проекту № С-1759.05-19-НВК). Также данным проектом планировки предусмотрено подключение к сетям водоснабжения, водоотведения и канализации 4 проектируемых жилых домов в соответствии с письмом №01-11/2962 от 20.04.2020 г. Водопотребление на расчетный срок – 298,34 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.

2.3.2 Теплоснабжение

В рамках проекта планировки территории планируется перенос сетей теплоснабжения в соответствии с письмом №8407-пто от 31.05.2019 г., выданного МП трест "Теплофикация" (перенос по проекту № С-1759.05-19-ТС). Подключение проектируемых жилых домов №13,14,15,16 к сетям теплоснабжения в соответствии с письмом №7118-пто от 01.06.2020, выданного МП трест "Теплофикация". Расход тепла на расчетный срок – 2,432кВт (2,432 Гкал/час).

2.3.3 Газоснабжение

Существующая система газоснабжения для сохраняемой застройки не изменяется.

В рамках проекта планировки территории предусмотрено восстановление установок ЭХЗ возле объекта №13. Мощность потребления газа на расчетный срок – 726,50 м³/час.

2.3.4 Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются: жилые и общественные здания, наружное освещение улиц и проездов, тротуаров. В рамках проекта планировки территории планируется перенос сетей электроснабжения в соответствии с техническим заданием №06/2729от 06.06.2019 г., выданного АО "Горэлектросеть" (перенос по проекту № С-1759.05-19-ЭС, демонтаж по проекту № С-1759.05-19-ЭС). Подключение проектируемых жилых домов №13,14,15,16 к сетям электроснабжения в соответствии с предварительными техническими условиями №03/1989 от 23.04.2020, выданных АО "Горэлектросеть". Мощность электропотребления на расчетный срок – 1354,11 кВт.

2.3.5 Сети связи

Телефонизация

В рамках проекта планировки территории проектирование и перенос сетей связи не предусмотрено.

Радиофикация

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

2.3.6 Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на очистных сооружениях левого берега в реку Сухая Речка, которая впадает в реку Урал ниже Магнитогорского водохранилища на 2136 м от устья.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 1407,6-1637,2 м³/сут.

2.3.7 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия.

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

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

2.4 Санитарная очистка территории

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

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

Количество бытовых отходов определяется по расчету, с учетом таблицы 21 Региональных нормативов градостроительного проектирования.

Приложение 21

Бытовые отходы	Количество бытовых отходов, чел/год	
	кг	л
Твёрдые:		
от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом	190-225	900-100
от прочих жилых зданий	300-450	1100-1500
Общее количество по городу с учетом общественных зданий	280-300	1400-1500
Жидкие из выгребов (при отсутствии канализации)	-	2000-3500
Смет с 1 кв.м. твердых покрытий улиц, площадей и парков	5-15	8-20

Расчетное количество жителей на проектируемой территории составляет 290 человек, таким образом, в год количество отходов достигает:

1. Твердые коммунальные отходы от прочих жилых зданий:

Количество твердых бытовых отходов:

Норма – 450 кг на чел/год.

Расчет: $450 \times 290 = 130\,500$ кг/год

2. Смет твердых покрытий улиц:

Норма: с 1 кв.м твердых покрытий улиц: 5 кг/год.

Расчет: $5 \times 10\,324 = 51\,620$ кг/год

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 130 500 кг/год (130,5 т/год)

Проектом предусмотрено 3 контейнера на одной мусорной площадке. На проектируемой территории предусмотрено 5 площадок.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м;

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

Площадки для установки контейнеров должны быть водонепроницаемы, иметь твердое покрытие (асфальтовое и бетонное), удобное для уборки отходов и мойки, а также иметь трехстороннее ограждение.

Со всех сторон площадки необходимо оставлять свободное место во избежание загрязнения почвы. При оборудовании контейнерных площадок необходимо предусматривать места для складирования крупногабаритных отходов, размер свободного пространства для складирования крупногабаритного мусора – 1 метр от места расположения крайнего сборника до края площадки.

2.5 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2020 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	4,3775	4,3775
1.2	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3)	га	3,68071	3,68071
1.3	Зона зеленых насаждений специального назначения (Р-3)	га	0,59679	0,59679
1.4	Зона железнодорожного транспорта (ТР-1)	га	0,1	0,1
1.5	Коэффициент застройки (зона Ж-3)	%	16	16
1.6	Коэффициент плотности застройки (зона Р-3)	-"	0,0	0,0
1.7	Коэффициент застройки (зона ТР-1)	-"	0,0	0,0
1.7	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	-"	0,0	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"	2,07448	2,07448
	земли муниципальной собственности	-"	0,0	-
	земли частной собственности	-"	0,0	-
	земли, государственная собственность на которые не разграничена	-"	2,30302	2,30302
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	732	732
2.2	Плотность населения	чел./га	170	170
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов, в том числе:	м ² общей площади	10200,00	10200,00
3.2	Плотность застройки	м ² /га	1546,10	1546,10
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	4	4
3.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м ² общей площади	4942,92	4942,92
4	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
В границах территории внесения изменений в ранее разработанный проект планировки				
4.1	Водопотребление	м ³ /сут	298,34	298,34
4.2	Водоотведение	-"	298,34	298,34
4.3	Электропотребление	кВт	1354,11	1354,11
4.4	Расход газа	м ³ /год	726,50	726,50
4.5	Теплоснабжение	Гкал/час	2,432	2,432
4.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	110,3	130,5
4.7	Количество поверхностного стока	м ³ /сут	154,10	154,10

к постановлению администрации города

от 14.07.2024 № 6977-П

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планировочная организация проектируемой территории строится на рациональном размещении индивидуальных участков в комплексе с объектами, предназначенными для инженерного обеспечения, транспортного обслуживания и отдыха. Проект планировки территории учитывает внешние транспортные связи, рельеф местности, возможность максимального использования территории для размещения малоэтажной жилой застройки с учетом снижения возможного негативного воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду

Цель подготовки проекта – установление красных линий, размещение объекта капитального строительства - аптеки на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1108001:5128, размещение четырех трехэтажных многоквартирных домов на месте ранее снесенных на земельных участках с кадастровыми номерами: 74:33:1108001:5118, 74:33:1108001:5119, 74:33:1108001:5122, 74:33:1108001:5121.

С западной стороны в районе трамвайной линии за границами проектирования имеется свободная от застройки территория, где возможно организовать площадку для выгула собак. Также на проектируемой территории предусмотрены парковки для временной остановки автотранспорта. Расчет машино-мест произведен в соответствии с СП 42.13330.2016.

Планируемое развитие территории в одну очередь инвестиционного развития.

