ООО «Уралтеплоприбор»

Документация (I очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах ул. Татьяничевой, ул. Героическая

Шифр 003-25-01-ППТ.ПТО

Том I. Положения о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капительного строительства

Директор ООО «Уралтеплоприбор» Щипакин Д.А.

Директор ООО «Аспект» Сопко А.В.

Магнитогорск 2025 г.

Содержание градостроительной документации

Проект планировки территории

Основная часть проекта

Том I шифр 003-25-01-ППТ.ПТО
Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства.
Том II шифр 003-25-01-ППТ.ПО
Положения об очередности планируемого развития территории.
Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	**2**	**3**	**4**
1	Чертеж планировки территории	ППТ.ОЧП-1	1:1000

Материалы по обоснованию проекта

Том III шифр 003-25-01 ППТ.МПО
Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть
Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	**2**	**3**	**4**
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города	ППТ.МПО-3	-
2	Схема, отражающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов	ППТ.МПО-4	1:1000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, организации улично-дорожной сети	ППТ.МПО-5	1:1000
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	ППТ.МПО-6	1:1000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	ППТ.МПО-7	1:1000
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	ППТ.МПО-8	1:1000
8	Эскиз застройки территории	ППТ.МПО-9	1:1000

Проект межевания территории

Том IV шифр 003-25-01-ПМ.ОЧП
Основная часть проекта межевания.
Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории (1 этап)	ПМ.ОЧП-2	1:1000
2	Чертеж межевания территории (2 этап)	ПМ.ОЧП-3	1:1000

Том V шифр 003-25-01-ПМ.МПО
Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	План фактического использования территории.	ПМ.МПО-4	1:1000

Запись о соответствии

Проектная документация соответствует заданию на проектирование, выданным техническим условиям, требованиям действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил и других документов, содержащих установленные требования.

Директор ООО «Уралтеплоприбор» _____ Д.А. Щипакин

Список разработчиков проекта

Главный инженер проекта		Е.А. Паньков
Архитектор		Е.А. Мустафина

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 6
1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 8
2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 11
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ..13
4. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ 14

ВВЕДЕНИЕ

Документация разработана ООО «Уралтеплоприбор» по договору совместно с заказчиком ООО «Аспект». Подготовка проекта межевания территории осуществляется совместно с проектом планировки территории.

Проект разработан в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 113.13330.2023 «Стоянки автомобилей»;
- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"(с изменениями и дополнениями);
- Приказом от 01.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населениях Российской Федерации»;
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции решения МГСД от 26.11.2024 № 164) – далее ПЗиЗ;
- Местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 года №7;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Федеральным законом "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ;
- Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29 октября 2020 года №268 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области» (с изменениями на 15 марта 2023 года);
- Приказом Минстроя России №897/пр, Минспорта России № 1128 от 27.12.2019 (ред. от 12.01.2024) «Об утверждении методических рекомендаций по благоустройству общественных и дворовых территорий средствами спортивной и детской игровой инфраструктуры».

Площадь территории в границах проектирования составляет **2 327 кв. м (0,23 га).**

Проект представлен на топографическом плане М 1:500, выполненной ООО "УралГеоПлюс" в 2020 г.

Проект выполнен на основании следующих сведений и документов:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план Магнитогорского городского округа в редакции от 29.06.2021 №148;

- Проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города). Проект утвержден Постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (шифр: 18-2010-00-ПП, разработанный ООО «Умный дом»);

- Документация (I очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Зеленая, шоссе Западное, Труда. Проект утвержден Постановлением администрации города от 21.05.2014 №6801-П (шифр: 04-2013-00-ПП, разработанный ООО «УралПром-проект»);

- Документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития по проекту 04-2013-00-ПП). Проект утвержден Постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П (шифр: 2020-563, разработанная ООО «АСД-проект»);

- Документация (1 очередь инвестиционного развития) о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, Труда, утвержденная Постановлением администрации города от 31.07.2023 №7861-П (шифр: 001-23-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»);

- Документация (1 очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Уютная, ул. Преображенская, ш. Западное, утвержденная Постановлением администрации города от 02.09.2024 №8893-П (шифр: 002-23-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

2. Сведения, предоставленные УАиГ администрации города на электронном носителе, в форматах .idf или .dxf.

3. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (выписка из Единого государственного реестра недвижимости) предоставлены филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области:

- Кадастровый план территории из единого государственного реестра недвижимости 06.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-27610619 (номер кадастрового квартала: 74:33:0221001).

4. Правовые документы:

- Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 05.03.2009 г. №5028;

- Соглашение о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях индивидуального и малоэтажного строительства.

5. Сведения о возможностях инженерно-технического обеспечения и технического присоединения, предоставленные эксплуатирующими организациями и собственником сетей.

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено взаимоувязанное размещение жилых и общественных зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования.

1.1.1 Жилая зона

В соответствии с архитектурно-планировочным решением застройки, сведениями ЕГРН и перечнем видов разрешенного использования в состав территории жилой зоны (Ж-3) включаются:

– объекты индивидуального жилищного строительства (жилые дома) – проектируемые ОКС.

Комплексно при реализации проекта по застройке территории жилыми домами предусмотрено строительство улично-дорожной сети, коммунальных объектов и сооружений, мероприятий по озеленению территорий.

Население

Проектом предусмотрено проживание населения в зоне индивидуальной жилой застройки.

Расчет численности населения произведен исходя из среднего размера частного домохозяйства - 2,4* человека/дом.

Индивидуальная жилая застройка: 7 чел. (3*2,4=7 чел.)

Расчетная численность населения – 7 чел.

*Примечания:

Средний размер частного домохозяйства - 2,4* человека принят согласно сведениям Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области https://www.magnitogorsk.ru/index.php/news/rossiya-v-cifrah.

Знание числа, размеров и структуры домохозяйств дает важную информацию для принятия решений в социальной сфере, в том числе для прогнозирования потребностей в социальной поддержке, оценке нагрузки на социальные институты.

Основные показатели плотности застройки

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, территориальная зона Ж-3 (индивидуальное жилищное строительство).

1.1 Нормативные показатели плотности застройки определены в ПЗиЗ:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 процентов;

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

1.2 Проектные показатели плотности застройки отдельных земельных участков определены на основании чертежа планировки территории:

Процент застройки в границах земельного участка – 40 процентов;

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

Примечание:

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Процент застройки в проекте рассчитан по формуле:

930,90 м^2/2327,32 м^2 = 0,4

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

1861,90 м^2/2327,32 м^2 = 0,8

Объемно-планировочные показатели застройки определены исходя из максимально допустимых параметров застройки для территориальной зоны Ж-3.

Отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, составляют 3-6 м.

1.1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Проектом не предусматривается отмена и изменение действующих красных линий, а также установление новых.

1.1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

Проектом предложены следующие зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

Охранные зоны трубопроводов

Порядок установления охранных зон газорапределительных сетей определяется Правилами охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878).

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.

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 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).

Также при проектировании следует учитывать минимальные расстояния от инженерных сетей до фундаментов зданий (технические зоны):

- сети пожарно-питьевого водопровода - 5 м;
- сети бытовой канализации - 3 м.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения

Тип и этажность жилой застройки определялись на основании задания на проектирование, а также в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства объектов капитального строительства, предусмотренных Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.

В жилой застройке исключено размещение объектов городского значения, а также устройство транзитных проездов на территории групп жилых домов.

Проектом предусмотрено индивидуальное жилищное строительство.

Таблица 2 - Основные технико-экономические показатели жилой застройки на расчетный срок в границах проектирования

Тип застройки	Этажность	Жилая застройка, кв.м	Общая площадь жилых домов, тыс.кв.м	Кол-во жилых домов	Население, чел.
1	2	3	4	5	6
Индивидуальное жилищное строительство	2	930,90	1861,90	3	7

*Примечание

1. Жилищная обеспеченность соответствует показателю жилищной обеспеченности, установленной СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и нормативу жилищной обеспеченности - не менее 20 кв.м на 1 человека, утвержденному местными нормативами градостроительного проектирования г. Магнитогорска.

Норма площади жилого дома в расчете на одного человека при уровне комфорта «высококомфортный» составляет 60 кв.м.

Расчет жилого фонда принят исходя из предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Жилой фонд составит 1117,14 кв.м общей площади, при средней жилищной обеспеченности 159 кв.м на 1 человека. Расчетные жилищные показатели приняты как 60% от общей площади жилого дома.

2. Расчетные показатели, указанные в Таблице 2, могут изменяться в пределах значений, установленных ПЗиЗ.

3. Расчет численности населения произведен исходя из среднего размера частного домохозяйства - 2,4 человек**.

** Средний размер частного домохозяйства - 2,4* человека принят согласно сведениям Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области https://www.magnitogorsk.ru/index.php/news/rossiya-v-cifrah.

Таблица 3 - Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, м^2	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	2327,30	100
2	Площадь застройки	930,90	40
3	Общая площадь зданий и сооружений	1861,90	-
4	Площадь озеленения	581,83	25
5	Коэффициент застройки	0.40	
6	Коэффициент плотности застройки	0.80	
7	Численность населения, чел.	7	
8	Плотность населения, чел/га	30,43	

Таблица 4 – Технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
1	Территория					
1.1	**Проектируемая территория**, всего	га	**0,23**	100	**0,23**	100
	в том числе территории:					
2.1	- **жилых зон**, из них:	га	**0,23**	100	**0,23**	100
	зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки	га	**0,23**	100	**0,23**	100
	в том числе:					
	- территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки	га	-		-	
	- территории индивидуальной застройки	га	0,23		0,23	
	- территории блокированной застройки	га	-		-	
	- территории объектов предпринимательской деятельности	га	-		-	
	- территории объектов коммунального обслуживания	га	-		-	
	- территории детских площадок, площадок для отдыха, спортивных площадок	га	-		-	
	- территории транспортных и инженерных коммуникаций	га	-		-	

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

Основа концепции развития планируемой территории – размещение объектов индивидуального жилищного строительства, обеспечение транспортной доступности данного района. В проекте предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Проектируемые проезды обеспечивают проезд пожарных машин, хозяйственных и индивидуальных автомобилей.

Планировочное решение малоэтажной застройки обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.

Въезд на территорию не ограничен.

Ширина проектируемых улиц определена в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов.

Данным проектом не предусмотрено размещение новых дополнительных улиц и проездов. Основные характеристики ранее запроектированных улиц и проездов с учетом их классификации и ширины поперечного профиля отображены в документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития)» (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»), утвержденной постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П.

3.2. Сооружения и устройства для хранения транспорта

На территории проектирования предусматриваются места для хранения автомобилей из расчета 1 машино-место – 1 дом. Машино-места располагаются в гаражах и на территории участков индивидуальной жилой застройки.

На расчетный срок проектом не предусматривается строительство новых сооружений и устройств обслуживания транспорта на проектируемой территории.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Для обеспечения проектируемой застройки инженерными коммуникациями предусматривается дальнейшее развитие инженерной инфраструктуры, которое включает строительство новых инженерных сетей, выделение охранных зон этих коммуникаций.

4.1 Водоснабжение

Проектные решения

Проектом не предполагается изменения проектных решений по водоснабжению. Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития)» (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»), утвержденной постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П.

В жилых зданиях предусматривается полное санитарно-техническое устройство. Здания оборудуются водопроводом и канализацией.

Горячее водоснабжение (ГВС) блокированной жилой застройки предусматривается от накопительного электрического водонагревателя, устанавливаемого в технических помещениях.

Для обеспечения проектируемой жилой застройки централизованной системой водоснабжения надлежащего качества, необходимо выполнить следующие мероприятия:

- предусмотреть строительство водопроводной сети, транспортирующих воду питьевого качества, от существующих сетей водоснабжения, проложенных вдоль земельных участков проектируемой блокированной жилой застройки, до объектов жилой застройки в соответствии с проектными решениями, которые следует разработать на стадии рабочего проектирования;

- выполнить подключение всех потребителей к сетям жилой застройки, с разрешения владельцев этих сетей.

Обслуживание сетей водоснабжения после их строительства производится силами владельца сетей.

Для пожаротушения предусмотреть установку пожарных гидрантов.

Технические решения по водоснабжению и нормы расхода воды потребителями принять в соответствии со СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Расход воды на одного жителя в жилом доме с водопроводом, канализацией и ваннами с газовыми водонагревателями, согласно технических условий на подключение к сетям водоснабжения и канализации, находящихся в эксплуатации ООО «Аспект», выдаваемых собственнику участка - 0,18 куб.м/сут., 0,0103 куб.м /ч.

4.2 Водоотведение

Проектные решения

Проектом не предполагается изменения проектных решений по водоотведению. Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития)» (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»), утвержденной постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П.

Проектом планируется оборудование централизованной канализацией всей проектируемой застройки.

Для обеспечения проектируемой жилой застройки в полном объеме централизованной системой канализации проектом необходимо предусмотреть:

- строительство сетей самотечной бытовой канализации, подключаемых к существующим сетям водоотведения, до объектов жилой застройки в соответствии с проектными решениями, которые следует разработать на стадии рабочего проектирования;
- выполнить подключение всех потребителей к сетям жилой застройки, с разрешения владельцев этих сетей.

Обслуживание сетей водоотведения после их строительства производится силами владельца сети. Технические решения по водоснабжению и нормы расхода воды потребителями принять в соответствии со СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

4.3 Теплоснабжение

Проектные решения

Проектом не предполагается развитие централизованных систем отопления. Теплоснабжение объектов индивидуального жилищного строительства осуществляется от индивидуальных отопительных аппаратов (газовое отопление, электроотопление).

4.4 Газоснабжение

На момент проведения проектных работ на территорию жилого района «Соты» заведен газ высокого давления и выполнена поуличная прокладка газопроводов среднего давления. Подключение к магистральным городским сетям выполнено с ш. Западное (2 врезки) в соответствии с техническими условиями №177 в 2012 г., выданными ЗАО «Магнитогорскгазстрой». Выделенные мощности потребления газа определены заключением о технической возможности подачи природного газа №138 от 15.02.2013 г., выданными ООО «Газпром трансгаз Екатеринбург».

Проектные решения

Проектом не предполагается изменения проектных решений по газоснабжению. Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития)» (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»), утвержденной постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П.

Газоснабжение проектируемой застройки предусматривается природным газом среднего давления от существующих сетей. Проектируемые газопроводы среднего давления от точки врезки до объектов жилой застройки предлагается выполнить в подземном, либо наземном исполнении из полиэтиленовых, металлических труб соответственно. Присоединение проектируемого объекта индивидуального жилищного строительства к распределительной системе газоснабжения выполняется собственником своими силами и по отдельному индивидуальному рабочему проекту в надземном/ подземном исполнении через отключаемую арматуру, размещаемую в каждом здании.

Переходы газа через проезжую часть, пересечение с другими инженерными коммуникациями и иными преградами выполнять в футляре.

Подключение застройки к сетям газоснабжения осуществляется в соответствии с локальными техническими условиями, выдаваемыми собственником сетей.

Использование газа предусматривается на:

- отопление;

- горячее водоснабжение.

Годовые расходы газа для каждой категории потребителей определены на конец расчетного периода с учетом перспективы развития объектов – потребителей газа. Охват жилой застройки природным газоснабжением принят на расчетный срок – 100%.

4.5 Электроснабжение

Обеспечение жилой застройки «Соты» электричеством выполнено за счет разветвленной сети электроснабжения. На территории имеются подземные кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ, воздушные линии электропередачи напряжением 0,4кВ и воздушные линии наружного освещения. Питание электрической сети производится от 4-х трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ, размещенных рассредоточено на территории жилой застройки.

Проектные решения

Потребителями электроэнергии являются: жилые дома и наружное освещение улиц.

Подключение застройки к сетям электроснабжения осуществляется в соответствии с техническими условиями МП «Горэлектросеть» г. Магнитогорска, выданным в рамках договора об осуществлении технологического присоединения № ТП-717 от 30.12.2013 г.

Проектом не предполагается изменения проектных решений по электроснабжению. Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития)» (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»), утвержденной постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П.

4.6 Сети связи

Проектные решения

Телефонизация

Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатационными организациями на последующих стадиях проектирования.

Согласно действующему законодательству РФ – Руководству по строительству линейных сооружений местных сетей связи, утвержденному Минсвязи РФ 21.12.1995 г. и существующих технологический норм – РД 45.120-2000. ВНТП 112-2000, утвержденных Минсвязи 12.10.2000 г. при проектировании вновь строящихся жилых объектов и общественных зданий, необходимо предусматривать 100 % телефонизацию жилых и от 20 до 80 % телефонизацию общественных зданий. Количество радиоточек индивидуального пользования определяется из расчета одна на семью при 90% охвате населения с учетом общественных зданий и нужд ГО.

Для обеспечения телекоммуникационных услуг может быть использованы следующие варианты: телефонная фиксированная (стационарная), мобильная и спутниковая связь; услуги радиосвязи; услуги телематических служб; цифровая передача данных; доступ в сеть «Интернет»; аренда каналов связи; организация корпоративных сетей; услуги широкополосного радиодоступа; услуги IP-телефонии; услуги телеграфной связи.

Проектом не предполагается изменения проектных решений по размещению сетей связи. Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №

8505-П (I очередь инвестиционного развития)» (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»), утвержденной постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П.

Радиофикация

Согласно действующему законодательству РФ – Руководству по строительству линейных сооружений местных сетей связи, утвержденному Минсвязи РФ 21.12.1995 г. и существующих технологический норм – РД 45.120-2000. ВНТП 112-2000, утвержденных Минсвязи 12.10.2000 г. при проектировании вновь строящихся жилых объектов и общественных зданий, количество радиоточек индивидуального пользования определяется из расчета одна на семью при 90% охвате населения с учетом общественных зданий и нужд ГО. Так как в настоящее время количество пользователей данным видом связи повсеместно сокращается с учетом развития альтернативных видов связи, то, скорее всего, не потребуется ввод новых сооружений для покрытия данных нагрузок.

Телевидение

Эфирное вещание на территории обеспечивает телевизионная вышка, оборудованная мачтой высотой 250 метров. Для приема телевизионных программ в жилых домах предусматривается установка индивидуальных телевизионных антенн.

4.7 Дождевая канализация

Отведение дождевых, талых и поливомоечных вод предусматривается естественным способом по проезжим частям проектируемых улиц без устройства систем водостоков и сбором в низменных частях территории вне проектируемой территории на существующую улично-дорожную сеть.

4.8 Вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления на пониженных участках рельефа.

Защита от подтопления предусматривает проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод путем устройства дренажных систем. Отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их с сопредельных горных территорий путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

На территории максимально сохраняется существующий рельеф.

4.9 Санитарная очистка

В настоящее время санитарная очистка производится для застроенной территории в границах проектирования. Объектами очистки являются: территория домовладений.

Количество контейнерных площадок - 1 ед.

Количество контейнеров на площадке – 1 ед.

Объем одного контейнера – 20 куб.м.

Периодичность вывоза ТКО устанавливается согласно действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Проектом не предполагается изменения проектных решений по размещению объектов ТКО. Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития)» (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»), утвержденной постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П.