

ООО Трест «Магнитострой»



455025, Челябинская область, город Магнитогорск, ул. Гагарина, д. 50, офис 3
Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние
на безопасность объектов капитального строительства
рег. № СРО-П-123-25012010 от 11.01.2018 г.

**Документация о внесении изменений в проект
планировки территории города Магнитогорска,
утвержденный постановлением администрации города
от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Олимпийская,
Татьянической, Земляничная, Петербургская**

ТОМ 1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Часть I. Основная часть

Шифр: МС 003.05-1.1.ПТ.ПЗ

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

Заказчик:

ООО Трест «Магнитострой»

Проектировщик:

ООО Трест «Магнитострой»

г. Магнитогорск, 2023 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Шифр тома	Наименование	Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ			
1	МС 003.05-1.1.ППТ.ПЗ	<p>Проект планировки территории. Часть I. Основная часть. Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства</p>	
1.1	МС 003.05-1.1.1.ППТ.ПЗ	<p>Проект планировки территории. Часть I. Основная часть. Раздел 1.1. Положения об очередности планируемого развития территории</p>	
2	МС 003.05-1.2.ППТ.ГЧ	<p>Проект планировки территории. Часть I. Основная часть. Раздел 2. Графическая часть 1. Чертеж планировки территории (М 1:1000); 2.1. Сводная ведомость зданий, строений и сооружений и земельных участков (начало); 2.2. Сводная ведомость зданий, строений и сооружений и земельных участков (продолжение); 2.3. Сводная ведомость зданий, строений и сооружений и земельных участков (окончание). Таблица плотности и параметров застройки.</p>	
3	МС 003.05-2.1.ППТ.ПЗ	<p>Проект планировки территории. Часть II. Материалы по обоснованию. Раздел 1. Пояснительная записка</p>	
4	МС 003.05-2.2.ППТ.ГЧ	<p>Проект планировки территории. Часть II. Материалы по обоснованию. Раздел 2. Графическая часть 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры (М 1:20000); 2. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства (М 1:1000); 3. Схема организации движения транспорта, (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети (М 1:1000); 4. Схема инженерного обеспечения территории (М 1:1000); 5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории (М 1:1000); 6. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории (М 1:1000); 7. Вариант планировочного и объемно-пространственного решения застройки территории (М 1:1000).</p>	

Запись главного архитектора проекта

Документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Олимпийская, Татьянической, Земляничная, Петербургская разработана с соблюдением всех действующих строительных норм и правил государственных стандартов и инструкций.

Состав и содержание проектных материалов выполнены в соответствии с действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Главный архитектор проекта _____ А.А. Чечерина

Состав участников проекта

Главный инженер проекта _____ А.А. Чечерина

Разработчик _____ А.А. Чечерина

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	9
1. Характеристики планируемого развития территории	9
1.1. Плотность и параметры застройки территории	9
1.2. Предложения по установлению, изменению или отмене красных линий	12
1.3. Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	13
1.4. Зоны с особыми условиями использования территории.....	13
1.5. Благоустройство и озеленение.....	13
2. Характеристики объектов капитального строительства	14
2.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	14
2.2. Характеристики объектов социальной инфраструктуры	14
2.3. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры	14
2.3.1. Транспорт и улично-дорожная сеть	14
2.3.2. Улицы и дороги.....	15
2.3.3. Пешеходное движение.....	15
2.3.4. Велосипедное движение.....	16
2.3.5. Общественный пассажирский транспорт	16
2.3.6. Сооружения и устройства для хранения транспорта.....	16
2.3.7. Сооружения и устройства для обслуживания транспорта.....	16
2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры	16
2.4.1. Водоснабжение.....	16
2.4.2. Водоотведение.....	16
2.4.3. Газоснабжение.....	17
2.4.4. Теплоснабжение	17
2.4.5. Электроснабжение	17
2.4.6. Сети связи	18
2.4.7. Дождевая канализация.....	18
2.4.8. Инженерная подготовка территории.....	19
2.4.9. Санитарная очистка	19
2.5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	20

ВВЕДЕНИЕ

Основанием для разработки документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Олимпийская, Татьянической, Земляничная, Петербургская являются:

Таблица 1

№	Название документа
1	Постановление Администрации г. Магнитогорска от 15.02.2023 №1513 «О внесении изменений в постановление администрации города Магнитогорска от 13.01.2023 №227-П»
2	Постановление Администрации г. Магнитогорска от 13.01.2023 №227-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Олимпийская, Татьянической, Земляничная, Петербургская»
3	Правовые документы
4	Сведения, предоставленные УАиГ администрации города.
5	Сведения о возможностях инженерно-технического обеспечения и технического присоединения ресурсоснабжающими организациями города.
6	Кадастровый план территории, предоставленный филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Исходными данными для разработки проекта являются документы:

1. Топографическая съемка. Выполненная ИП "Ахметов", в декабре 2022 года, система координат МСК-74, система высот – Балтийская;

2. Кадастровый план территории.

Цель разработки документации по планировке территории:

1. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2. Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Задачи документации по планировке территории:

1) Проектом предусмотрено размещение магазина и четырех индивидуальных жилых домов.

Проект планировки территории разработан в соответствии с требованиями:

1) Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;

2) Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

3) Региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденных Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 г. №268 (далее - РНГП);

4) Местных нормативов градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 г. №7 (далее - МНГП);

- 5) Генерального плана Магнитогорского городского округа, утвержденного постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (в редакции решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29.06.2021 г. №148) (далее - Генеральный план);
- 6) Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского Собрания депутатов Челябинской области от 17.09.2008 г. №125 (в редакции решения МГСД от 31.10.2023 г. № 160) (далее – ПЗЗ);
- 7) Постановления Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30 «Об утверждении Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98)»;
- 8) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- 9) СП 396.1325800.2018 «УЛИЦЫ И ДОРОГИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ. Правила градостроительного проектирования»;
- 10) Приказа Минстроя России от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- 11) Приказа Минстроя России от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- 12) Приказа Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
- 13) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- 14) Постановления правительства РФ от 31.03.2017 №402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. №20»;
- 15) Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 16) ГОСТ Р 55201-2012 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Порядок разработки перечня мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при проектировании объектов капитального строительства»;
- 17) СП 165.1325800.2014 "Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне";
- 18) Постановления Правительства РФ №1309 от 29.11.1999 «О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны»;
- 19) СП 132.13330.2011 "Обеспечение антитеррористической защищенности зданий и сооружений. Общие требования проектирования";
- 20) СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- 21) Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- 22) Приказа министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ №197 от 17.08.1992 г. «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
- 23) Постановления Правительства РФ №160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- 24) Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- 25) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- 26) Постановление правительства РФ от 09.06.1995 г. №578 "Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации", с учетом требований статьи 106 Земельного кодекса РФ, в соответствии с частью 16 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 г. №342-ФЗ;
- 27) Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- 28) Федеральным законом от 18.06.2001 г. №78-ФЗ «О землеустройстве»;
- 29) Федеральным законом от 14.03.1995 г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- 30) Федеральным законом от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- 31) Федеральным законом от 30.03.1999 г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- 32) Федеральным законом от 21.12.1994 г. №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- 33) Федеральным законом от 10.01.2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- 34) Федеральным законом от 21.12.1994 г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- 35) Федеральным законом от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- 36) Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- 37) Приказом от 01.08.2014 г. №П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
- 38) СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования».

ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено взаимоувязанное размещение объектов капитального строительства с улично-дорожной сетью и озелененными территориями.

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Согласно Приложению Б к СП 42.13330.2016, для городских поселений необходимо определять плотность застройки участков территориальных зон. Основными показателями плотности застройки являются:

- 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).

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории.

Объекты капитального строительства

Земельные участки под объектами капитального строительства и объектами коммунальной инфраструктуры, поставленные на учет до введения в действие ПЗЗ, сохраняют свои виды разрешенного использования. Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным Кодексом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору (часть 11 статьи 34 Закона № 171-ФЗ). В случае реконструкции объектов капитального строительства виды разрешенного использования земельных участков установить в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков и ПЗЗ, действующими на момент реконструкции объекта капитального строительства.

Параметры застройки приняты согласно предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных ПЗЗ для территориальной зоны Ж-3.

Жилой фонд

Согласно МНГП г. Магнитогорска типы застройки в проектируемом микрорайоне соответствуют престижному и массовому. К престижному классу относятся отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками.

- Многоэтажные жилые дома соответствуют массовому типу жилья.

- Блокированная жилая застройка также соответствует массовому типу жилья.

Для расчетов населения использовалось 2 показателя жилищной обеспеченности – 30 м² жилья на человека для массового типа и 40 м² жилья на человека для престижного класса.

Общая площадь жилого фонда составляет 79277,2 м². Площадь жилых помещений массового класса – 14840,5 (из них 14299,3 м² - многоквартирная застройка, 541,2 м² -

блокированная застройка). Из расчета нормы жилищной обеспеченности 30 м²/чел получаем: 14840,5 /30 = 495 (жителя).

Площадь жилых помещений престижного класса составляет - 64436,7 м². Из расчета нормы жилищной обеспеченности 40 м²/чел получаем: 64436,7/40 =1611 (жителя).

Итого, общая численность населения составляет – 2106 жителей.

S общая МКД = 14299,3 м²

S общая ИЖС (массовый класс жилья) = 541,2 м²

S общая ИЖС (престижного класс жилья) = 64436,7 м²

1. Количество многоквартирных жилых домов - 4 шт.

2. Количество блокированных жилых домов – 2 шт.

3. Количество индивидуальных отдельно стоящих жилых домов – 467 шт.

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области, в городе Магнитогорске существующий коэффициент семейности – 2,7.

Для престижного класса коэффициент семейности принят – 3,6, при условии, что в усадебном доме проживает одна семья.

Плотность и параметры застройки территории, а также характеристика объектов капитального строительства различного назначения отражена в таблице 2.

Таблица 2

№ ЗУ на чертеже/ № объекта капитального строительства	Плотность и параметры застройки территории			Характеристика объектов капитального строительства					
	Площадь земельного участка, м ²	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Наименование	Классификатор	Вид разрешенного использования	Площадь застройки, м ²	Количество этажей	Общая площадь зданий, м ²
Проектируемые объекты капитального строительства									
470 (74:33:0309001:9189)	1800	0,1	0,2	Магазины общей площадью до 1500 кв. м, аптеки	4.4	Магазины	225,0	2	400
479 (74:33:0309001:1744)	553*	0,2	0,3	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	131,0	2	177,8
480 (74:33:0309001:5245)	419*	0,3	0,4	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	131,0	2	177,8

№ ЗУ на чертеже/ № объекта капитального строительства	Плотность и параметры застройки территории			Характеристика объектов капитального строительства						
	Площадь земельного участка, м ²	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Наименование	Классификатор	Вид разрешенного использования	Площадь застройки, м ²	Количество этажей	Общая площадь зданий, м ²	
481 (74:33:0309001:5245)	387*	0,3	0,5	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	131,0	2	177,8	
482 (74:33:0309001:5245)	504*	0,2	0,3	Отдельно стоящий односемейный дом с прилегающим земельным участком	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	103,0	2	131,0	
ИТОГО:										
	3663						721,0		1064,4	
*Примечание: Площадь в границах условно образуемых земельных участков.										

Основные показатели плотности застройки

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

Жилые зоны:

- Ж-3 (Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей (включая мансардный) с минимально разрешенным набором услуг.

Из основных видов разрешенного использования:

- многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный);
- отдельно стоящие односемейные жилые дома с прилегающими земельными участками.

В рамках реализации благоустройства проектируемой территории сформированы территории общего пользования и выделены территории благоустройства.

Территории общего пользования необходимы для обслуживания проектируемой застройки.

На территориях под благоустройство предусмотрено:

- размещение площадок общего пользования, таких как детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий (в составе объектов рекреационного назначения). Они размещены и предусмотрены проектом к размещению с учетом демографического состава населения;
- размещение элементов благоустройства необходимых для жизнедеятельности существующих многоквартирных домов;
- размещение гостевых парковок для объектов обслуживания.

Параметры малоэтажной многоквартирной жилой застройки:

Процент застройки – 40.

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

1.2. Предложения по установлению, изменению или отмене красных линий

В пределах проектируемой территории расположены действующие красные линии и линии регулирования застройки, установленные проектами планировки территории

- проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденного постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П;

- документация 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, утвержденный постановлением администрации города от 05.12.2013 № 16576-П;

- документация 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 Олимпийская, Татьянической, Раздольная, утвержденный постановлением администрации города от 27.07.2017 № 8493-П.

Данным проектом планировки территории не предусмотрена корректировка красных линий и линий регулирования застройки.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения, принята из расчета минимальных отступов от границ земельных участков – 3 м, от красных линий магистральных улиц – 6 м.

Красные линии и линии регулирования застройки отображены на чертеже № МС 003.05-ПТТ2 лист 1 «Чертеж планировки территории».

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

Существующее функциональное и градостроительное зонирование отвечает положениям проекта планировки территории. Проектом не предлагается внесение изменений в перечень и границы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.4. Зоны с особыми условиями использования территории

Проектируемая территория полностью расположена в Зоне с особыми условиями использования территории 3, 4, 5, 6 подзона приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск», расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе. Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов. Реестровый номер: 74:00-6.747, 74:00-6.748, 74:00-6.749, 74:00-6.750. Приказ Росавиации №82-П от 30.01.2020 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск»».

Проектом предложены границы зон с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

1. санитарные разрывы:

- газораспределительный пункт - 10 м;
- площадки для сбора коммунальных отходов – 20 м.

2. охранные зоны:

- газопроводов низкого давления - 2 метров с каждой стороны газопровода;
- газопроводов среднего давления - 4 метров с каждой стороны газопровода;
- газопроводов высокого давления - 8 метров с каждой стороны газопровода;
- подземных кабельных линий электропередачи – 1 метр;
- трансформаторных подстанций 0,4/10кВ – 10 метров.

3. Минимальные расстояния:

- от подземных водопроводов до фундаментов зданий и сооружений - 5 м;
- от подземных сетей канализации до фундаментов зданий и сооружений - 3 м.

В проекте планировки территории вышеперечисленных зон отображены в соответствии с нормативными документами на чертеже № МС 003.05-ПТТ2 Лист 5 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

1.5. Благоустройство и озеленение

Основными элементами системы озеленения застройки являются озелененные территории микрорайонов жилых и общественно-деловых зон, объектов рекреационного назначения. Озеленение территории в проекте предусматривает посадку зеленых насаждений (деревьев и кустарников), разбивку газонов.

Благоустройство проектируемой территории предусматривает: строительство внутриквартальных дорог, тротуаров и площадок общего пользования; устройство внутриквартального озеленения и озеленения площадок, наружное освещение жилых кварталов.

В состав озелененных территорий жилых кварталов входят:

- площадки общего пользования;
- насаждения на участках при отдельных жилых зданиях или группах зданий.

- посадки вдоль внутриквартальных проездов, вокруг хозяйственных и подсобных сооружений.

В систему озеленения территории входят также озелененные участки при учреждениях обслуживания.

2. Характеристики объектов капитального строительства

По функциональному составу проектируемая территория включает в свои границы: объекты бытового обслуживания, сооружения коммунальной инфраструктуры, территории озеленения общего пользования, проезжие части и пешеходные тротуары.

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

Проектом предусмотрено размещение магазина и четырех индивидуальных жилых домов.

2.2. Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Объекты федерального значения.

Настоящим проектом планировки размещение объектов нового строительства федерального значения в границах проектирования не предусмотрено.

Объекты регионального значения.

Настоящим проектом планировки размещение объектов нового строительства регионального значения в границах проектирования не предусмотрено.

Объекты местного (муниципального) значения.

Учреждения образования.

Согласно утвержденной документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул.Сторожевая, шоссе Западное, ул.Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 20.06.2012№8505-П, в границах улиц Олимпийская, Татьянической, Земляничная, Петербургская, шифр: МС003.05, выполненную ОАО»Магнитострой» (Постановление по утверждению администрацией города от 27.07.2017 №8493-П) в существующем микрорайоне малоэтажной застройки «пос.Раздолье» отсутствуют детский сад и общеобразовательная школа.

Учреждения повседневного пользования и первичного обслуживания.

Обеспечение жилой застройки объектами социально-бытового обслуживания предусмотрено за счет прилегающих территорий в радиусе пешеходной и транспортной доступности.

2.3. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.3.1. Транспорт и улично-дорожная сеть

Предусмотрено развитие улично-дорожной сети проектируемой территории в увязке с существующей сетью транспорта и транспортной инфраструктурой, предусмотренной Генеральным планом, запроектированной в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

При проектировании организации транспортного обслуживания проектируемой территории учитывалось:

- местоположение территории на плане населенного пункта;
- наличие существующей уличной сети;
- существующие транспортные связи, их загруженность;
- размеры и конфигурация территории;
- тип образования (микрорайон, квартал);
- характер застройки (назначение объектов капитального строительства);
- градостроительные и природные условия;
- ранее разработанная градостроительная документация.

Для решения основных планировочных и градостроительных задач, предусмотрены мероприятия по формированию транспортных связей проектируемой территории с существующей магистральной сетью города.

При организации транспортного обслуживания населения проектируемой территории ориентация преимущественно на использование легковых автомобилей при поездках по различным целям.

Грузовой автотранспорт не выделен из общего транспортного потока.

Для обслуживания застройки транспортом, для обеспечения проезда пожарных машин, хозяйственных и индивидуальных автомобилей предусмотрены улицы и проезды.

2.3.2. Улицы и дороги

Улицы являются основными транспортными и функционально-планировочными осями. Они обеспечивают транспортное обслуживание застройки и не осуществляют пропуск транзитных общегородских транспортных потоков.

Обеспечение подъездов к объектам капитального строительства осуществляется с магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения (ул. Труда). Планировочное решение обеспечивает проезд автотранспорта ко всем объектам капитального строительства.

Классификация улиц и дорог принята в соответствии с Генеральным планом и СП 42.13330.2016, их параметры – в соответствии с п.11.5 СП 42.13330.2016. Ширина улиц определена в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом существующих и проектируемых объектов коммунальной инфраструктуры, и санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Радиусы закругления проезжей части улиц и дорог по кромке тротуаров и разделительных полос следует принимать не менее:

для магистральных улиц и дорог регулируемого движения - 8 м;

улиц и дорог местного значения - 6 м.

На магистральных улицах в пределах проектируемой территории предусматриваются пешеходные переходы в одном уровне с проезжей частью с интервалом 200-400 м.

Проектное планировочное решение не предусматривает движение транзитного автотранспорта в границах проектируемой территории.

Улично-дорожная сеть в границах улиц Олимпийская, Татьянической, Земляничная, Петербургская сформирована улицами местного значения:

- центральная улица Раздольная - ширина в красных линиях 19,0 м;
- улица Олимпийская - ширина в красных линиях 18,0 м;
- местные улицы и проезды - ширина в красных линиях 15,0 м.

Проезжая часть - 6,0 - 7,0 м; тротуары - 1,0 - 2,0 м.

Улично-дорожная сеть и места для хранения автотранспорта на территории существует и настоящим проектом не вносятся никаких изменений.

2.3.3. Пешеходное движение

В границах проектируемой территории имеется существующее пешеходное движение.

2.3.4. Велосипедное движение

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

2.3.5. Общественный пассажирский транспорт

В границах проектируемой территории отсутствует существующая сеть общественного пассажирского транспорта.

2.3.6. Сооружения и устройства для хранения транспорта

В границах проектируемой территории отсутствуют существующие сооружения и устройства для хранения транспорта.

2.3.7. Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

В границах проектируемой территории отсутствуют существующие сооружения и устройства для обслуживания транспорта.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Согласно топографической съемке в границах проектирования, а также на смежных территориях в настоящий момент расположены существующие объекты коммунальной инфраструктуры.

2.4.1. Водоснабжение

Водоснабжение территории малоэтажной жилой застройки предусматривается двумя вводами: 1 ввод - существующая подводящая сеть хоз.- питьевого водопровода диаметром 225мм к пос.Звездный; 2 ввод – от водопровода диаметром 1000 мм от Янгельского водозабора по ул.Радужной в районе 149 микрорайона с учетом перспективной застройки территории 150 микрорайона.

Водоснабжение участка малоэтажной жилой застройки предусматривается строительством кольцевых сетей из полиэтиленовых труб диаметром 315 мм и уличной разводящей сети диаметром 110 мм по внутриквартальным улицам и проездам.

Расход воды на хозяйственно- бытовые нужды проектируемых и существующих зданий малоэтажной жилой застройки определены по приложению 3 СНиП 2.04.01-85* "Внутренний водопровод и канализация зданий".

Основные показатели - 34 м³/час; 560 м³/сут.

2.4.2. Водоотведение

Общее водоотведение от проектируемых и существующих зданий малоэтажной жилой застройки составляет – 34 м³/час; 560 м³/сут.

Стоки бытовой канализации от проектируемых и существующих зданий отводятся по рельефу самотеком уличными сетями бытовой канализации.

Бытовые стоки от проектируемых и существующих зданий по постоянной схеме водоотведения поступают во внеплощадочную сеть бытовой канализации диаметром 250-315 мм, проходящей вдоль южной, восточной границы пос. «Южный Посад», по ул. Зеленый Лог до точки врезки в существующий коллектор диаметром 1200 мм по ул. Зеленый Лог.

2.4.3. Газоснабжение

В данной документации разработана схема газоснабжения территории малоэтажной жилой застройки с точкой подключения к подземному газопроводу высокого давления диаметром 530мм ГРС-2 - «Пиковая котельная» по шоссе Западное.

В схеме принята двухступенчатая система газоснабжения. Основными элементами которой, являются распределительные газопроводы: высокого давления 0,6 МПа, среднего давления 0,3 МПа и низкого давления 2 кПа.

Газ низкого давления предназначается для газоснабжения многоквартирных и индивидуальных жилых домов, где газ используется для отопления, горячего водоснабжения и пищеприготовления.

Для производства тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение в индивидуальных жилых домах предусматриваются котельные, а в многоквартирных трехэтажных домах в каждой квартире предусмотрена установка котла.

Снижение давления газа с 0,6 МПа до 0,3 МПа и 2кПа производится в ГРПБ.

Для многоквартирных жилых домов снижение давления газа с 0,3 МПа до 2 кПа производится в ГРПШ.

Подключаемая нагрузка - 1864 нм³/час.

Газопроводы высокого (Г3) и среднего (Г2) давления предусмотрены в подземном исполнении, газопроводы низкого (Г1) давления - в подземном исполнении и надземном на металлических опорах и по ограждениям участков.

2.4.4. Теплоснабжение

На территории, в границах проектирования отсутствуют существующие сети централизованного теплоснабжения.

2.4.5. Электроснабжение

Общая расчетная мощность потребителей территории малоэтажной жилой застройки, составляет 0,7 МВт.

Электроснабжение потребителей предусмотрено от существующих трансформаторных подстанций ТП 2х630 10/0,4 (1шт.), ТП 1х400 (2шт.) и размещение новых ТП 1х400 (1шт.), ТП 1х250 (1шт.) в пределах планируемой территории.

Расчет произведен согласно СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

2.4.6. Сети связи

Существующее положение

В пределах проектируемой отсутствуют существующие сети связи. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и телевизионного вещания.

Проектные решения

Телефонизация

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 общественных зданий, необходимо предусматривать от 20 до 80% телефонизацию общественных зданий. Количество радиоточек индивидуального пользования определяется с учетом общественных зданий и нужд ГО.

В целях более эффективного использования существующих АТС требуется их реконструкция с увеличением станционной емкости для обеспечения 100% телефонизации потребителей.

Радиофикация

Радиофикация осуществляется от существующего радиоузла. Радиофикация общественных зданий выполняется от приемников УКВ вещания. Для этой цели на мачте телевизионной антенны устанавливается антенна УКВ вещания. 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. Территория находится в зоне уверенного приема программ передач. Для приема телевизионных программ предусматривается установка индивидуальных телевизионных антенн типов АТКГ и АТИГ.

2.4.7. Дождевая канализация

Существующее положение

В пределах проектируемой территории отсутствуют существующие сети дождевой канализации.

Проектные решения

Рельеф территории имеет уклон в юго-восточном направлении к р. Урал.

Проектом предполагается устройство всей улично-дорожной сети с асфальтобетонным дорожным покрытием.

Отвод поверхностных вод с каждого земельного участка проектируемой территории осуществляется за счет уклона рельефа местности либо по проездам при решении вертикальной планировки в границах земельных участков с увязкой проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий.

Отвод дождевых и талых вод проектируемой территории предусматривается поверхностным стоком по проезжим частям со сбросом через колодцы-дождеприемники в ливневую канализацию, далее водостоки поступают на насосную станцию и оттуда по напорным

коллекторам на Правобережные очистные сооружения, находящиеся в ведении МП трест «Водоканал» г. Магнитогорск и в р. Урал.

Качество сбрасываемых (очищенных) ливневых вод должно соответствовать требованиям, предъявляемым к водоему рыбо-хозяйственного значения.

Принцип удаления дождевых и талых вод выполнять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатационными (лицензированными) организациями города. (МАУ «Дорожное специализированное учреждение г. Магнитогорска»).

Все дождевые стоки направляются на очистные сооружения города и в реку Урал. Ориентировочный суточный объем поверхностного стока, поступающий (на расчетный срок) на очистные сооружения города с территории жилых общественно-деловых зон с межмагистральных территорий ~ 1,0 тыс.куб.м/сут.

Поверхностный сток с территории промышленных предприятий, складских хозяйств, автохозяйств (АЗС) и др., а также с особо загрязненных участков, расположенных на территориях общественно-деловых зон (загрязненных токсичными веществами органического и неорганического происхождения), должен подвергаться очистке на локальных (самостоятельных) очистных сооружениях с преимущественным повторным использованием очищенных вод на производственные нужды по замкнутым циклам, либо со сбросом в коллектор ливневой канализации.

2.4.8. Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории проведена в полном объеме. Размещение дополнительных пяти объектов капитального строительства на территории микрорайона малоэтажной застройки «пос.Раздолье» на ухудшение благоприятных условий для проживания не повлияет.

Инженерная подготовка территории в своё время предусмотрела проведение мероприятий с целью создания благоприятных условий для проживания, а также оптимальных условий для строительства и благоустройства новых и реконструируемых жилых образований.

2.4.9. Санитарная очистка

В целях организации санитарной очистки территории сбор и вывоз твёрдых коммунальных отходов (ТКО) предлагается осуществлять по планово-регулярной системе специализированной техникой с охватом всей территории.

Схема сбора и вывоза ТКО на территории соответствует общегородской для г.Магнитогорска, с конечным пунктом –общим полигоном ТКО.

В документации предусмотрены две площадки сбора ТКО около многоквартирных жилых домов, с общим количеством контейнеров 10шт. по 0,75 м³, площадка около магазина по 0,75 м³ и одна площадка с бункером объемом 16 м³.

Расчет выполнен в соответствии с Постановлением РФ №269 от 04.04.2016 г.

Площадки для установки контейнеров удалены от жилых домов, детских учреждений, детских и спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м в соответствии с СП 42.13330.2016.

2.5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№п.п	Наименование	Ед. изм.	Норматив. показатель	Показатель (сущ.застр.)	Проект. Показатель			
1. Территория								
1.1	Площадь в границах проектирования	га	-	31,8	31,8			
1.2	Площадь в границах земельного участка	га	-	31,3	31,3			
	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки	га	-	20,39	20,78			
	- коэффициент застройки	м ² /га	0,4	0,3	0,3			
	- коэффициент плотности застройки	м ² /га	0,8	0,4	0,4			
1.3	Площадь территории общего пользования	га	-	11,44	11,44			
	- площадь зеленых насаждений в границах квартала жилой застройки	%	не менее 25%	69% (14,14га)	69% (14,35 га)			
	- площадь проездов, площадок	%	не менее 10%	22%(6,89га)	22%(6,89га)			
	-площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств	%	не более 10%	1,5%(0,4га)	1,5%(0,4га)			
2. Население и жилищный фонд								
2.1	Численность населения	чел.	-	2086	2106			
2.2	Жилищная обеспеченность	м ² /чел.	30;40	30;40	30;40			
2.3	Плотность населения	чел./га	126	66,6	67,3			
2.4	Общая площадь жилых домов	тыс.м ²	-	78612,8	79677,2			
2.5	Средняя этажность жилой застройки	этаж	-	-	1,3			
2.6	Количество индивидуальных земельных участков	шт.	-	455	457			
3. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания								
№п.п	Наименование	Ед. изм.	Норматив. Показатель обеспеченности	Показатель обеспеченности (сущ.застр.)	Проект. Показатель обеспеченности	Норматив. Показатель площади ЗУ	Показатель площади ЗУ (сущ. застр.)	Проект. Показатель площади и ЗУ
3.1	Детские дошкольные учреждения	место	100/1000	-	-	-	-	-
3.2	Общеобразовательные учреждения	место	145/1000	-	-	-	-	-
3.3	Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые центры, торговые комплексы, розничные рынки *, в том числе:	м ² торговой площади	486,6/1000 (1025)	-	400	0,4684га (0,04 на 100м ² торговой площади)	-	2082
	-по продаже продовольственных товаров*		148,5/1000(313)	-	200			
	-по продаже		338,1/1000	-	200			

	непродовольственных товаров*		00(712)				
3.4	Предприятие общественного питания*	1 посадочное место	40/1000	-	-	(0,015 га на 100 мест)	
3.5	Территория плоскостных спортивных сооружений	Тыс. м ²	1,95/1000(4106,7)	-	430	4106,7	430
4. Транспортная инфраструктура							
№п.п	Наименование	Ед. изм.	Норматив. Показатель обеспеченности	Показатель обеспеченности (сущ. застр.)	Постоян. хранения/ Временного хранения	Проект. Показатель обеспеченности	Постоян. хранения/ Временного хранения
4.1.	Количество машино-мест для массового класса жилья, многоквартирные дома	м-мест	332 (1м-место на квартиру)	332	-/184	332	-/184
4.2.	Количество машино-мест для массового класса жилья, блокированная жилая застройка**	м-мест	(1м-место на квартиру)	2	2/-	4	4/-
4.3	Количество машино-мест для престижного класса жилья, отдельно стоящие односемейные дома **	м-мест	(2м-места на квартиру)	463	463/-	465	465/-
4.4	Количество мест для маломобильных групп населения	м-мест	10% от расчетного числа***	33	-/33	33	-/33
4.5	Количество машино-мест для торговых объектов, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые центры, торговые комплексы, розничные рынки *	м-мест	- (1м-мест/50м ²)	-	19/-	200	-/200