



**Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурная мастерская
«Городское планирование»**

**Документация о внесении изменений в проект планировки
территории западной и юго-западной части города Магнитогорска,
утвержденный постановлением администрации города от
29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Наумкина, Надежды,
Тенистая, Кленовая**

МК-483-ПП

Том 1

**Положения о характеристиках и об очередности
планируемого развития территории**



**Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурная мастерская
«Городское планирование»**

**Документация о внесении изменений в проект планировки
территории западной и юго-западной части города Магнитогорска,
утвержденный постановлением администрации города от
29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Наумкина, Надежды,
Тенистая, Кленовая**

МК-483-ПП

Том 1

**Положения о характеристиках и об очередности
планируемого развития территории**

Директор

О.В. Чемякина

Список разработчиков

Должность	Фамилия	Подпись
Главный градостроитель проекта	В.П.Косарева	
Вед.градостроитель	Г.А.Чистоступов	

Состав документации по планировке территории

№	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	2	3	4	5
Материалы основной (утверждаемой) части проекта планировки территории				
I	<u>Текстовые материалы</u>			
1	Пояснительная записка. Том 1 Положения о характеристиках и об очередности планируемого развития территории	-	33	
II	<u>Графические материалы</u>			
1	Чертеж планировки территории	М 1:2000	1	
2	Разбивочный чертёж красных линий	М 1:2000	1	
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				
I	<u>Текстовые материалы</u>			
1	Пояснительная записка. Том 2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории	-	116	
II	<u>Графические материалы</u>			
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:30000	1	
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	М 1:2000	1	
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	М 1:2000	1	
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	М 1:2000	1	
5	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:2000	1	
6	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	М 1:2000	1	
7	Вариант планировочного решения застройки территории	М 1:2000	1	

Содержание

Введение.....	5
1 Положения о характеристиках планируемого развития территории	8
1.1 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).....	8
1.2 Описание и характеристика границ зон планируемого размещения элементов планировочной структуры.....	9
1.3 Сведения о линиях градостроительного регулирования	10
1.4 Сведения о градостроительных регламентах, установленных Правилами землепользования и застройки.....	11
2 Положения о характеристиках развития зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.....	18
2.1 Положения о характеристиках развития зон планируемого размещения объектов местного значения	18
2.2 Показатели обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры	19
2.3 Поперечные профили улиц	21
2.4 Показатели обеспеченности объектами коммунальной инфраструктуры....	28
2.5 Основные технико-экономические показатели территории.....	31
3 Положения об очередности планируемого развития территории.....	33

Введение

Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Наумкина, Надежды, Тенистая, Кленовая разработана на основании постановления администрации города Магнитогорска от 19.03.2020 № 3083-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Наумкина, Надежды, Тенистая, Кленовая», в соответствии с техническим заданием.

При разработке настоящего проекта учтены следующие нормативные правовые акты и нормативные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 01.03.1993 № 177 «Об утверждении положения о порядке использования, действующих радиовещательных и телевизионных станций для оповещения и информирования населения Российской Федерации в чрезвычайных ситуациях мирного и военного времени»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 03.10.1998 № 1149 «О порядке отнесения территорий к группам по гражданской обороне»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»;

- постановление Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 № 428 «Об утверждении Генерального плана города Магнитогорска» (далее – Генеральный план);

- постановление администрации города Магнитогорска Челябинской области от 13.02.2012 № 1297-П «О создании сил и средств Магнитогорского звена территориальной подсистемы РСЧС, предназначенной для оперативного реагирования на чрезвычайные ситуации и проведения работ по их ликвидации на территории города Магнитогорска»;

- приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

- приказ Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 05.11.2014 № 496 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Челябинской области» (далее – РНГП);

- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015 № 21 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Магнитогорска» (далее – МНГП);

- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов Челябинской области от 31.10.2017 № 146 «Об утверждении новой редакции Правил благоустройства территории города Магнитогорска» (далее – Правила благоустройства);

- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 № 125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска» (далее – ПЗЗ);

- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов Челябинской области от 28.06.2016 № 83 «Об утверждении Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Магнитогорска на 2016-2025 годы»;

- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов Челябинской области от 25.04.2017 № 64 «Об утверждении Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры города Магнитогорска на 2017-2025 годы»;

- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов Челябинской области от 28.06.2016 № 84 «Об утверждении Программы комплексного развития социальной инфраструктуры города Магнитогорска на 2016-2025 годы»;

- руководящий документ системы РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

- руководящий документ РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;

- санитарно-эпидемиологические правила и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- санитарные правила и нормы СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

- свод правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям»;

- свод правил СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности»;

- свод правил СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*»;

- свод правил СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*»;

- свод правил СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*»;

- свод правил СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб»;

- свод правил СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

- свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

- свод правил СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;

- свод правил СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002»;

- свод правил СП 131.13330.2012 «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*»;

- свод правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»;

- свод правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;

- межгосударственный стандарт ГОСТ 33150-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек. Общие требования»;

- межгосударственный стандарт ГОСТ 22.0.03-97 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Природные чрезвычайные ситуации. Термины и определения»;

- кадастровый план территории;

- инженерные изыскания;

- топографическая основа в масштабе 1:500, выполненная ООО «АМ «Городское планирование» в 2020 году.

1 Положения о характеристиках планируемого развития территории

Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Наумкина, Надежды, Тенистая, Кленовая выполнена в соответствии с положениями Генерального плана и Правил землепользования и застройки, которыми предусмотрено размещение на данной территории объектов социального обслуживания.

1.1 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Параметры проектируемой застройки

1. Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным Правил землепользования и застройки для территориальной зоны Ж-4:

Максимальный процент застройки земельного участка – 20%.

Коэффициент плотности застройки – 0,40*.

2. Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным Правил землепользования и застройки для территориальной зоны Ц-2:

Максимальный процент застройки земельного участка – 85%.

Коэффициент плотности застройки – 3,00*.

3. Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным Правил землепользования и застройки для территориальной зоны Р-1:

Максимальный процент застройки земельного участка – 15%.

Коэффициент плотности застройки – 1,80*.

Проектные показатели коэффициента плотности и процента застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Процент застройки земельного участка – 18%.

Коэффициент плотности застройки – 0,28*.

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

Коэффициенты застройки и плотности застройки, в целом, соответствуют Правилам землепользования и застройки.

3. Согласно Приложению 3 МНГП расчетная площадь земельного участка для объекта образования составляет:

1) для дошкольной организации при вместимости до 100 мест – 40 кв.м./место;

2) для общеобразовательной школы при вместимости 500-600 мест – 50 кв.м./место.

Итого для единого земельного участка под объект дошкольной организации и общеобразовательной школы минимальная расчетная площадь составит 30700 кв.м.

Проектные показатели площади территории планируемого социального объекта превышают расчетные.

Общественно-деловая застройка

Планируется строительство нового объекта – учреждения образования (общеобразовательная школа в составе учебного корпуса, корпуса дошкольного образования с физкультурно-оздоровительным корпусом).

Общая площадь всего 17249,08 кв.м, в том числе:

- учебный корпус – 11106,88 кв.м;
- физкультурно-оздоровительный корпус с корпусом дошкольного образования и переходом – 6142,20 кв.м.

Проектная мощность объекта

Вместимость образовательных учреждений проектируемых на расчетный срок составит 630 мест:

- 1) учебный корпус– 550мест;
- 2) корпус дошкольного образования – 80 мест.

1.2 Описание и характеристика границ зон планируемого размещения элементов планировочной структуры

Проектом планировки осуществляется выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик планируемого развития территории, в том числе определения плотности и параметров застройки территории.

Въезды на проектируемую территорию сохраняются с южной стороны с ул. Наумкина, с западной - с ул. Надежды. Проектом предусматривается развитие улично-дорожной сети и образование новых транспортных связей с севера – ул. Тенистая, с юга – ул. Кленовая, с востока – ул. Евгения Евтушенко.

В зоне застройки объектами жилого назначения отсутствует существующая застройка. Предусматривается размещение новых объектов социального обслуживания – общеобразовательная школа в составе учебного корпуса, корпуса дошкольного образования с физкультурно-оздоровительным корпусом.

В границах планируемой застройки расположен пункт государственной геодезической сети. Для обеспечения строительства и требований к сохранности пунктов государственной геодезической сети, проектом предлагается выполнение мероприятий по переносу геодезического пункта на формируемые территории общего пользования в границах проектирования. Местоположение геодезического пункта уточняется на следующих этапах проектирования.

Зона инженерной инфраструктуры включает участки существующих объектов инженерной инфраструктуры. На расчетный срок планируется строительство объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих проектируемые объекты социального обслуживания.

Территории общего пользования представлены улично-дорожной сетью, проездами к открытым парковкам, озеленением общего пользования и открытыми парковками, обслуживающими проектируемую застройку.

Площадь территории проектирования составляет 6,25 га.

Площадь территории общего пользования – 2,57 га.

Сведения о границах зон планируемого размещения элементов планировочной структуры, объектов капитального строительства приведены в основной части проекта планировки территории в графической части на чертеже планировки территории.

1.3 Сведения о линиях градостроительного регулирования

Проектные предложения

В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в границах проектирования установлены действующие красные линии.

Проектом предложено:

- частичная отмена действующих красных линий в границах проектируемой территории;
- установление красных линий улиц местного значения со стороны проектируемого объекта с учетом существующих земельных участков, согласно сведениям ЕГРН, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, элементов благоустройства и улично-дорожной сети, нормативных отступов от планируемых объектов капитального строительства.

Согласно примечанию 1 к таблице 11.2 СП 42.13330.2016 ширина улиц в красных линиях принимается для улиц местного значения – 15-30 м. В границах проектируемой территории сформированы в соответствии с указанными нормами.

Линии отступа от красных линий установлены с севера, запада и востока – 25 м. (согласно табл. 8 РНГП для образовательных учреждений), с юга – 3 м. (согласно Правил землепользования и застройки для инженерных сооружений). С востока линии отступа от красных линий установлены – 3 м. от ул. Кленовая до территории образовательного учреждения и 25 м. по территории образовательного учреждения.

Линии градостроительного регулирования приведены в графической части на разбивочном чертеже красных линий. Ведомость координат поворотных точек красных линий в границах проектирования приведены в приложении 21 Тома 2.

Требования к соблюдению красных линий

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, РДС 30-201-98:

- 1) красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территорий городов;
- 2) соблюдение красных линий также обязательно при межевании и инвентаризации застроенных или подлежащих застройке земель в границах города, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на

право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации;

3) красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований;

4) красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования. Красные линии дополняются другими линиями градостроительного регулирования, определяющими особые условия использования и застройки территорий города;

5) для территорий, подлежащих застройке, документацией по планировке территории устанавливаются линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Линии отступа от красных линий устанавливаются с учетом санитарно-защитных и охранных зон, сложившегося использования земельных участков и территорий.

Ответственность за нарушение красных линий и контроль над их соблюдением

За нарушение красных линий устанавливается административная ответственность в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации.

Порядок использования территорий общего пользования определяется органами местного самоуправления в соответствии с федеральным законодательством.

1.4 Сведения о градостроительных регламентах, установленных Правилами землепользования и застройки

Правилами землепользования застройки территория в границах проектирования относится к следующим территориальным зонам:

1) Жилая зона:

– Ж-4 – зона индивидуальной жилой застройки.

2) Общественно-делового назначения:

– Ц-2 – зона обслуживания и деловой активности местного значения.

3) Зона рекреационного назначения:

– Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования.

Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования территории для указанных территориальных зон в соответствии с Правилами землепользования и застройки приведены в таблице 1.

Таблица 1

Градостроительные регламенты

Территориальная зона	Градостроительный регламент		
	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код по классификатору
1	2	3	4
Ж-4 – зона индивидуальной жилой застройки	Основные виды разрешенного использования		
	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства**	2.1
	Детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования, школы общеобразовательные	Дошкольное, начальное и среднее общее образование**	3.5.1
	Спортивные площадки, теннисные корты	Оборудованные площадки для занятий спортом**	5.1.4
	Спортивные залы, залы рекреации	Обеспечение занятий спортом в помещениях**	5.1.2
	Здания отделений, участковых пунктов полиции, пункты охраны правопорядка, объекты пожарной охраны	Обеспечение внутреннего правопорядка**	8.3
	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, теплотрассы	Коммунальное обслуживание**	3.1
	Земельные участки общего пользования, площадки для выгула собак	Земельные участки (территории) общего пользования**	12.0
	Вспомогательные виды разрешенного использования		
	Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи	Хранение автотранспорта	2.7.1
	Открытые автостоянки, парковки перед объектами	Улично-дорожная сеть	12.0.1
	Хозяйственные постройки, индивидуальные бани, надворные туалеты, строения для содержания домашнего скота и птицы	Для индивидуального жилищного строительства	2.1

	Сады, огороды, палисадники, теплицы, оранжереи	Ведение огородничества	13.1
	Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы	Коммунальное обслуживание	3.1
	Площадки для сбора мусора	Специальная деятельность	12.2
	Условно разрешенные виды использования		
	Двухквартирные жилые дома с прилегающими земельными участками*	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
	Многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)*	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
	Блокированная жилая застройка*	Блокированная жилая застройка*	2.3
	Магазины общей площадью не более 500 кв. м, аптеки	Магазины	4.4
	Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны	Общественное питание	4.6
	Приемные пункты прачечных и химчисток	Бытовое обслуживание	3.3
	Культовые здания	Религиозное использование	3.7
	Торгово-остановочные комплексы	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
	Огородничество	Ведение огородничества	13.1
	Нестационарные торговые объекты, объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство	4.0
Ц-2 зона обслуживания и деловой активности местного значения	Основные виды разрешенного использования		
	Административные здания, здания судов, участковые пункты полиции	Государственное управление**	3.8.1
	Гостиницы, гостевые дома	Гостиничное обслуживание**	4.7
	Рекламные агентства	Деловое управление**	4.1
	Отделения банков	Банковская и страховая деятельность**	4.5
	Танцзалы, бильярдные, видеосалоны, залы аттракционов	Развлекательные мероприятия**	4.8.1
	Компьютерные центры, интернет-кафе	Общественное использование объектов капитального	3.0

		строительства**	
Клубы, центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения	Оказание социальной помощи населению**	3.2.2	
Спортивные клубы, плавательный бассейн	Обеспечение занятий спортом в помещениях**	5.1.2	
Спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону)	Спорт**	5.1	
Магазины, аптеки	Магазины**	4.4	
Торговые комплексы	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)**	4.2	
Открытые мини-рынки до 600 кв. м	Ранки**	4.3	
Предприятия общественного питания, в том числе кафе	Общественное питание**	4.6	
Здания организаций по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи, отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты	Оказание услуг связи**	3.2.3	
Поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи, центры медицинской консультации населения, молочные кухни	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание**	3.4.1	
Здания нотариальных контор, здания юридических консультаций, транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг	Деловое управление**	4.1	
Фотосалоны	Предпринимательство **	4.0	
Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, теплотрассы	Коммунальное обслуживание**	3.1	
Предприятия бытового обслуживания	Бытовое	3.3	

		обслуживание**	
	Автостоянки на отдельных земельных участках, гостевые автостоянки, автостоянки подземные, наземные, в том числе многоуровневые	Улично-дорожная сеть**	12.0.1
	Торгово-остановочные комплексы	Обслуживание перевозок пассажиров**	7.2.2
	Обеспечение внутреннего правопорядка, объекты пожарной охраны	Обеспечение внутреннего правопорядка**	8.3
	Земельные участки общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования**	12.0
	Вспомогательные виды разрешенного использования		
	Бани, сауны, общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3
	Площадки для выгула собак	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих видов использования	Улично-дорожная сеть	12.0.1
	Условно разрешенные виды использования		
	Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения	Обслуживание жилой застройки	2.7
	Многоквартирные жилые дома	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
		Среднеэтажная жилая застройка	2.5
		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
	Блокированная жилая застройка	Блокированная жилая застройка	2.3
	Индивидуальные жилые дома с участками	Индивидуальное жилищное строительство	2.1
	Культовые здания	Религиозное использование	3.7
	Рынки	Рынки	4.3
	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	Связь	6.8
	нестационарные торговые объекты, объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и	Предпринимательство	4.0

	вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне		
Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования	Основные виды разрешенного использования		
	Парки, скверы, бульвары, пляжи	Отдых (рекреация)**	5.0
	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, теплотрассы	Коммунальное обслуживание**	3.1
	Вспомогательные виды разрешенного использования		
	Прокат игрового и спортивного инвентаря	Спорт	5.1
	Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха	Отдых (рекреация)	5.0
	Игровые площадки	Развлекательные мероприятия	4.8.1
	Спортивные площадки	Площадки для занятий спортом	5.1.3
	Предприятия общественного питания	Общественное питание	4.6
	Общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3
	Обеспечение внутреннего правопорядка, объекты пожарной охраны	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	Спасательные станции, пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
	Парковки перед объектами	Улично-дорожная сеть	12.0.1
	Условно разрешенные виды использования		
	Автостоянки на отдельных земельных участках	Улично-дорожная сеть	12.0.1
	Предприятия общественного питания	Общественное питание	4.6

Примечание.

* разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется только в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 30.01.2018 № 2 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09. 2008 №125»

** содержание видов разрешенного использования допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых

сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

2 Положения о характеристиках развития зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

2.1 Положения о характеристиках развития зон планируемого размещения объектов местного значения

Объекты федерального и регионального значения на данной территории отсутствуют; новые объекты капитального строительства федерального значения, регионального значения не планируются к размещению. На данной территории в рамках Генерального плана планируется размещение объекта капитального строительства - учебно-образовательного назначения местного значения.

Согласно письму Управления образования Администрации города Магнитогорска Челябинской области от № УО-02/1090 от 26.06.2020 г. жители домов, расположенных по улицам Наумкина, Надежды, Тенистая, Кленовая, обеспечены местами в муниципальных образовательных учреждениях города Магнитогорска (приложение 6 Тома 2).

Постановлением администрации города Магнитогорска от 26.02.2020 № 2226-П «О закреплении муниципальных образовательных учреждений, подведомственных управлению образования администрации города, реализующих образовательные программы дошкольного образования, за конкретными территориями Магнитогорского городского округа» дома, расположенные по улицам Наумкина, Надежды, Тенистая, Кленовая закреплены за МДОУ «Д/С № 23» (ул. Лесопарковая, 102/1, ул. Енисейская, 70), МДОУ «Д/С 118» (ул. Индустриальная, 34).

Постановлением администрации города Магнитогорска от 09.01.2020 № 12-П «О закреплении муниципальных общеобразовательных учреждений, подведомственных управлению образования администрации города, реализующих образовательные программы общего образования, за конкретными территориями Магнитогорского городского округа» дома, расположенные по улицам Наумкина, Надежды, Тенистая, Кленовая закреплены за МОУ «СОШ № 61» (ул. Енисейская, 135).

С целью организации предоставления общедоступного и бесплатного образования и во исполнение Постановления администрации города Магнитогорска от 10.01.2019 № 125-П «О предоставлении льготы в виде бесплатного проезда обучающихся муниципальных общеобразовательных учреждений города Магнитогорска» организован подвоз обучающихся из поселков Западный 1, Мечта, Западный 2, Нежный, Зеленая Долина в МОУ «СОШ №61» и обратно.

В соответствии с Планом строительства объектов образования, утвержденного главой города от 05.02.2020 запланировано в 2023-2024 годах в поселке «Западный-1» строительство школы-детского сада на 550 мест и 80 мест (см. приложение 6 и 9 Тома 2).

2.2 Показатели обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры

В соответствии с пунктом 11.5 СП 42.13330.2011 (обязательный пункт согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521) проектом предусмотрена реконструкция существующих улиц. В результате изменения параметров улиц (увеличения количества и ширины проезжих частей и прочих элементов поперечного профиля) мероприятия по переносу наземных коммуникаций не требуются.

Развитие улично-дорожной сети (далее – УДС) предполагает обеспечение оптимальной транспортной доступности внутри территории проектирования, организацию транспортных и пешеходных связей с другими кварталами и микрорайонами города.

Планировочные решения проектируемой УДС предложены с учетом создания условий безопасности движения посредством следующих основных положений:

- формирование проезжей части согласно нормативным показателям;
- организация примыканий и пересечений с учетом допустимых радиусов поворота транспортных средств;
- разделение пешеходного и транспортного движения.

Предлагаемая проектом система УДС сформирована с учетом рельефа местности и предусматривает дифференциацию улиц по транспортному назначению с подразделением на категории в соответствии с СП 42.13330.2016.

Проектом предусматривается двустороннее движение по сохраняемым улицам и проездам по дорожному полотну с твердым покрытием (асфальтобетон) с шириной проезжей части 6 м. Организацию дорожного движения требуется разработать на последующих стадиях проектирования.

На территории проектирования проектом предлагается устройство подъездов к общественным зданиям и объектам инженерной инфраструктуры с выходом на существующую и проектируемую улично-дорожную сеть, организация парковок с капитальным типом покрытия (асфальтобетон).

Проектом предложено разделение пешеходных и транспортных потоков. Для организации пешеходного движения проектом предусмотрены тротуары шириной 2,0 м с твердым покрытием (асфальтобетон). В местах пересечения основных пешеходных путей с проезжей частью предусмотрено снижение высоты бортового камня до 1,5 см, согласно пункту 5.1.5 СП 59.13330.2016. Пересечение проектируемых улиц решено наземными пешеходными переходами.

Проектом предусмотрена организация полос зелёных насаждений на осваиваемой территории с целью защиты от шума проектируемой УДС.

Для создания комфортных условий эксплуатации, проектируемой УДС проектом предусмотрены:

- 1) устройство дорожного полотна с продольными уклонами 5÷52 ‰, и поперечными уклонами 15÷20 ‰;

2) отвод дождевых стоков предусматривается естественным способом по проезжим частям улиц без устройства систем водостоков (лотков, канав и прочего).

Общая протяженность УДС в границах проекта составит 1,01 км.

Параметры УДС в границах проекта представлены в таблице 2.

Таблица 2

Параметры проектируемой УДС

Категории улиц. Наименование	Протяженность улицы в границах проектирования, м	Ширина улицы в красных ли- ниях, м	Ширина проезжей части, м	Ширина тро- туаров, м
1	2	3	4	5
Улицы в зоне жилой застройки				
- ул. Наумкина	243	27,9	6,0	2х2,0
- ул. Надежды	151	20,0	6,0	2х2,0
- ул. Тенистая	217	15,0-17,1	6,0	2х2,0
- ул. Евгения Евтушенко	245	15,0	6,0	2х2,0
- ул. Кленовая	155	20,0-23,6	6,0	2х2,0
Проезды				
Проезд 1	10	15,0	6,0	-
Проезд 2	10	15,0	6,0	-

Общественный пассажирский транспорт

Движение общественного транспорта в границах проектирования отсутствует. Линия движения общественного транспорта проходит по улицам Гагарина, Татьянической на 150 м. южнее от границы проектирования. На пересечении данных улиц расположена остановка общественного транспорта, обеспечивающие норматив дальности пешеходных подходов 500 м. в соответствии с пунктом 32 МНГП.

Проектом планировки территории устройство дополнительных остановочных пунктов не предусматривается.

Пешеходное движение

Предусмотрена непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство общественного назначения, тротуары вдоль проезжей части уличной сети по всей территории квартала. Минимальная ширина пешеходной части принята в размере 2 м. согласно таблице 11.2 СП 42.13330.2016.

Велосипедное движение

На территории города формируется непрерывная система велосипедных коммуникаций. В границах проектирования велосипедное движение из общего потока не выделяется. Проезд на велосипедах предусмотрен по правой стороне проезжих частей улиц.

Объекты хранения и обслуживания транспорта

Проектом планировки территории для планируемой социальной застройки предусматривается размещение открытых автостоянок.

Общее количество стоянок для хранения легкового автомобилей населения:

а) открытые наземные стоянки на территориях общего пользования общей вместимостью 26 м/мест (в том числе 3 м/места для инвалидов);

б) открытые наземные стоянки вдоль улиц общей вместимостью 6 м/мест.

На индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания выделяется 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов, в том числе 5% (но не менее одного места) специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске. Выделяемые места обозначаются знаками, принятыми ГОСТ Р 52289 на поверхности покрытия стоянки и дублируются знаком на вертикальной поверхности (стене, столбе, стойке и т.п.) в соответствии с ГОСТ 12.4.026, расположенным на высоте не менее 1,5 м.

Территории открытых автостоянок ограничены полосами зеленых насаждений шириной не менее 1 м. Дополнительно необходимо создавать шумо- и пылезащитные экраны для защиты детских игровых площадок и площадок для отдыха.

В границах проектирования отсутствуют существующие объекты обслуживания транспорта.

Согласно Генеральному плану для данной территории отсутствует необходимость в размещении дополнительных объектов обслуживания транспорта – станций технического обслуживания, автомоек и прочих объектов.

2.3 Поперечные профили улиц

Схема расположения сечений поперечных профилей улиц по проекту планировки территории приведена на рисунке 1. Поперечные профили по сечениям приведены на рисунках 2-6.

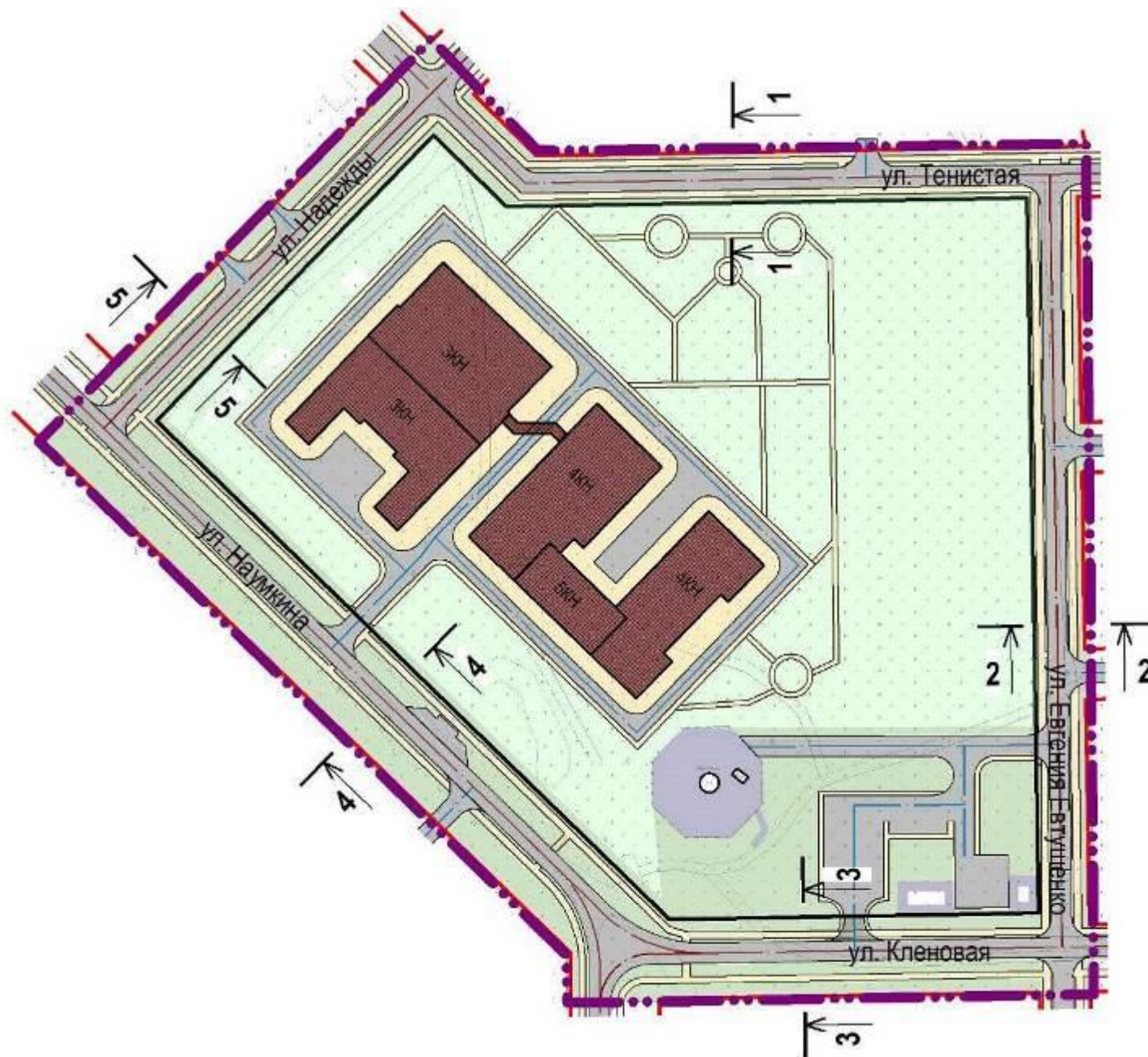


Рис. 1. Распределение сечений поперечных профилей улиц

Профиль 1-1 Проектное положение

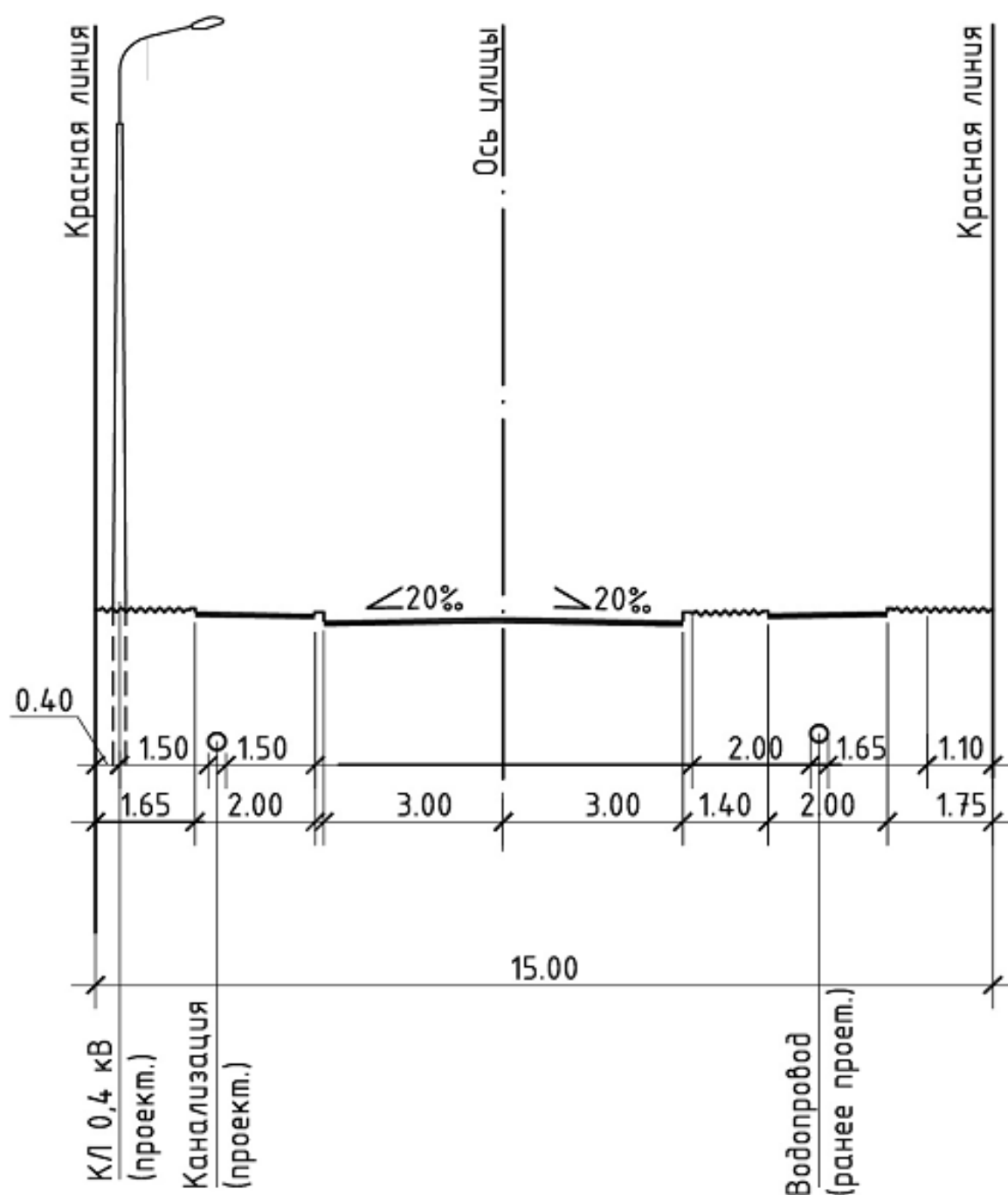


Рис. 2. Проектируемый поперечный профиль улицы в жилой застройке (ул. Тенистая) (сечение 1-1)

Профиль 2-2
Проектное положение

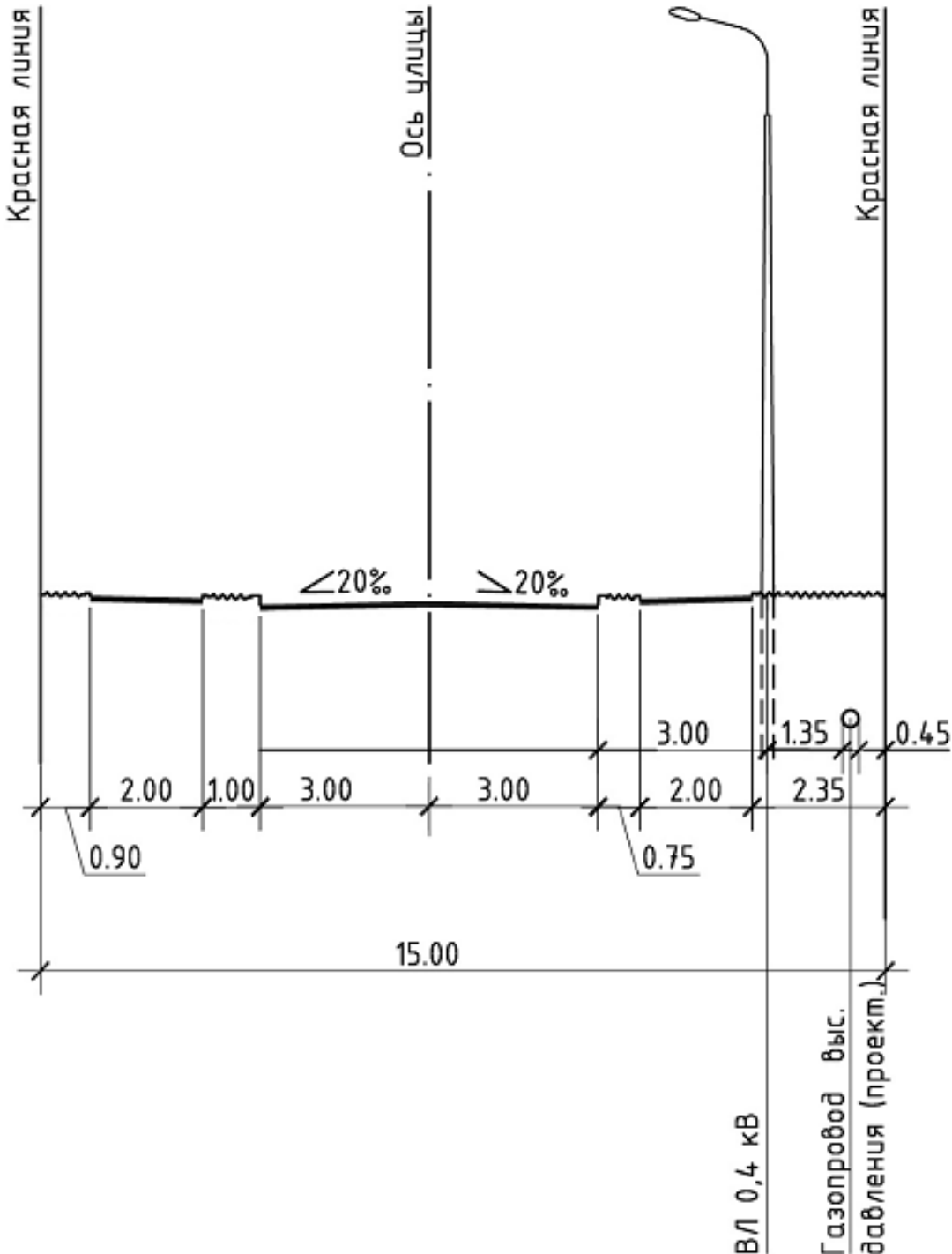


Рис. 3. Проектируемый поперечный профиль улицы в жилой застройке (ул. Евгения Евтушенко) (сечение 2-2)

Профиль 3-3 Проектное положение

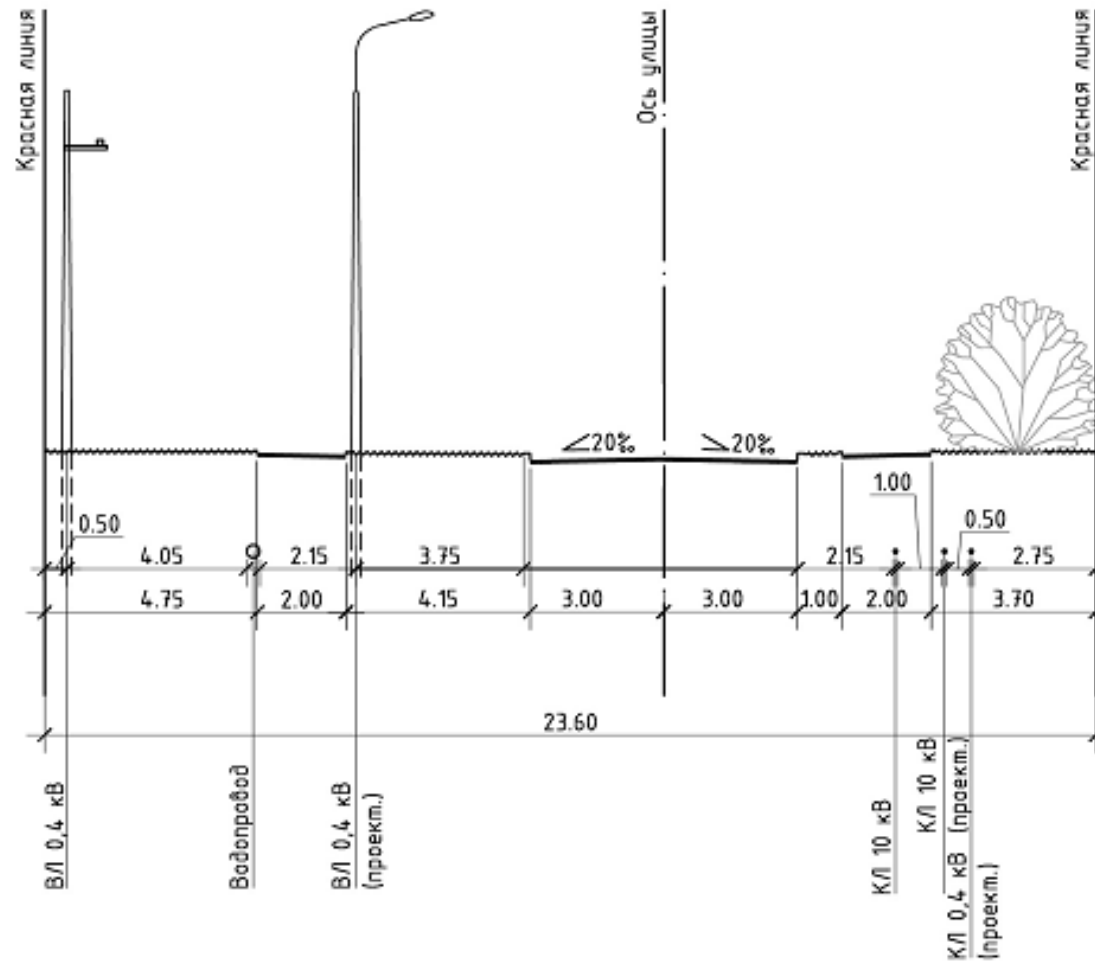
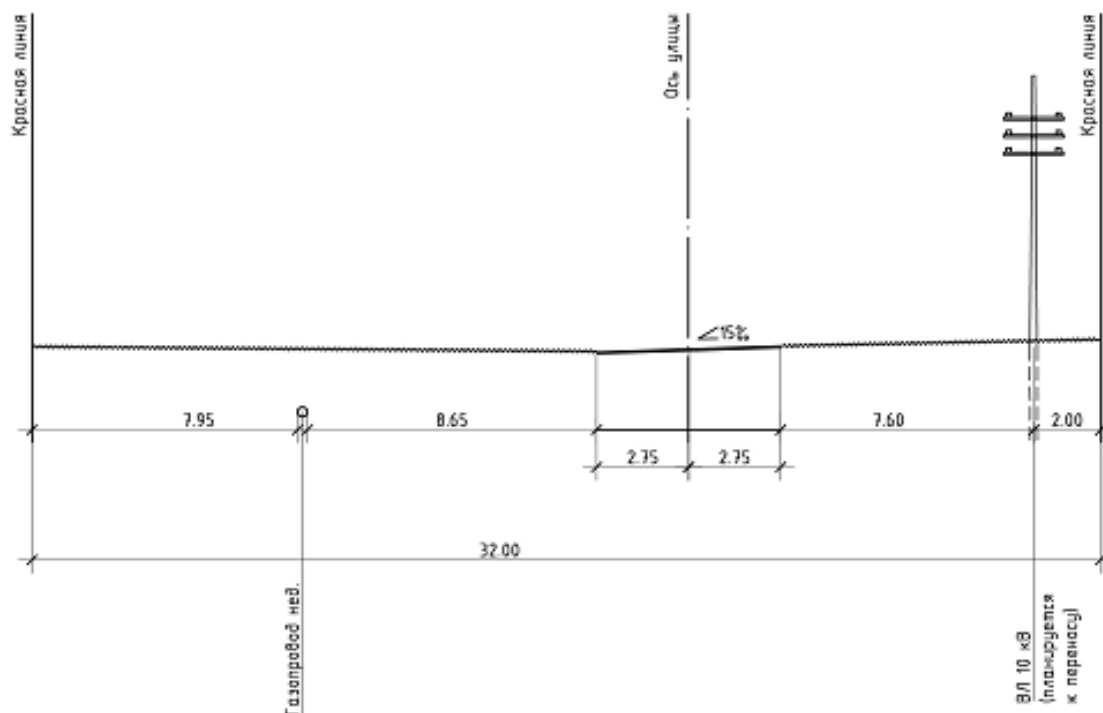


Рис. 4. Проектируемый поперечный профиль улицы в жилой застройке (ул. Кленовая) (сечение 3-3)

Профиль 4-4
Существующее положение



Профиль 4-4
Проектное положение

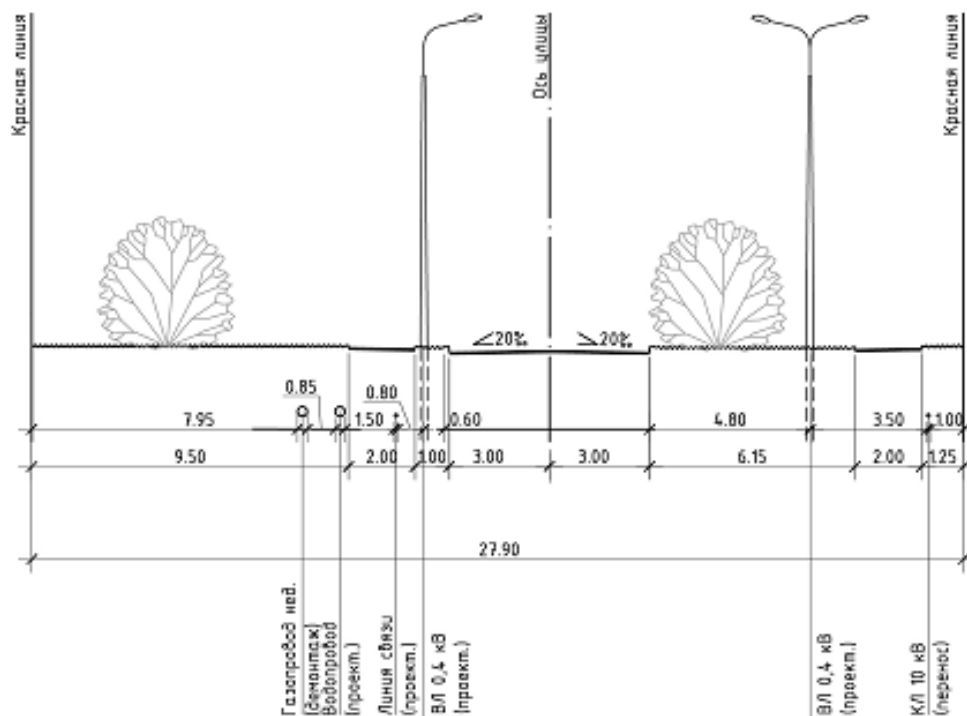
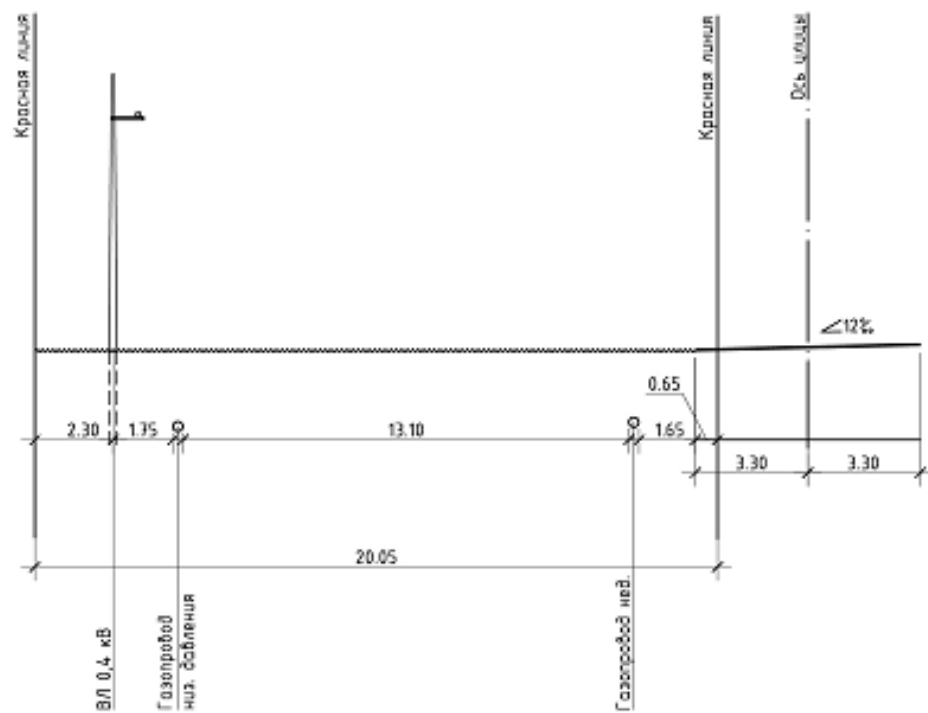


Рис. 5. Проектируемый поперечный профиль улицы в жилой застройке (ул. Наумкина) (сечение 4-4)

Профиль 5-5
Существующее положение



Профиль 5-5
Проектное положение

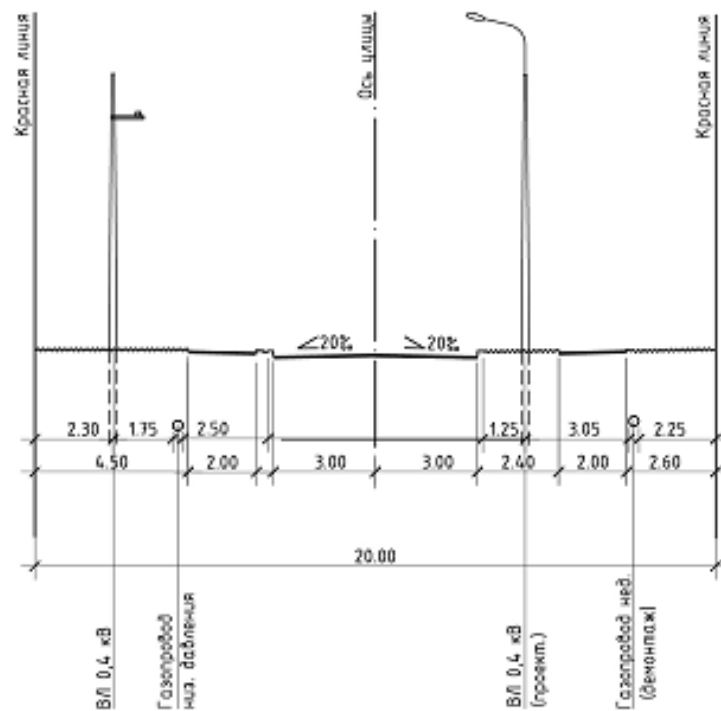


Рис. 6. Проектируемый поперечный профиль улицы в жилой застройке (ул. Надежды) (сечение 5-5)

2.4 Показатели обеспеченности объектами коммунальной инфраструктуры

Водоснабжение

Существующий хозяйственно-питьевой водопровод и водонапорная башня обеспечивают водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды прилегающих территорий. Система водоснабжения сохраняется.

В качестве точки подключения проектируемой сети хозяйственно-питьевого водоснабжения принят существующий хозяйственно-питьевой водопровод Ду 200 мм. по ул. Кленовая, расположенный в южной части территории проектирования.

Горячее водоснабжение в границах проектирования отсутствует.

Для целей обеспечения горячей водой бытовых нужд планируемой социальной застройки планируется размещение блочно-модульной котельной, в соответствии с письмом от 28.07.2020 Управления архитектуры и градостроительства (см. приложение 12 Том 2). Проектируемая сеть теплоснабжения обеспечивает горячим водоснабжением нужды проектируемой социальной застройки.

Расчетный объем водопотребления составит 120,3 куб.м/сут:

- для проектируемой застройки 71,1 куб.м/сут;
- на полив проектируемой территории 67,2 куб.м/сут.

Ориентировочная протяженность сетей в границах проектирования хозяйственно-питьевого водопровода составит 0,35 км.

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков

Система водоотведения в границах проектирования отсутствует.

В качестве точки подключения проектируемой сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации приняты существующие сети бытовой канализации в районе жилого дома №51 по ул. Благодатная.

Проектируемая сеть водоотведения обеспечивает нужды проектируемой социальной застройки. В соответствии с МНГП обеспеченность объектами водоотведения принимается равной нормативу обеспеченности объектами водоснабжения.

Расчетный объем водоотведения – 71,1 куб.м/сут.

Ориентировочная протяженность в границах проектирования сетей самотечной канализации составит 0,41 км.

Теплоснабжение

Централизованная тепловая сеть в границах проектирования отсутствует. Техническая возможность присоединения к существующим сетям теплоснабжения отсутствует.

Проектом предусматривается строительство локальной сети теплоснабжения, в качестве источника – газовой блочно-модульной котельной, обеспечивающей мощность 1,1074 Гкал/ч. Проектируемая локальная сеть теплоснабжения обеспечивает горячим водоснабжением нужды проектируемой социальной застройки. Указанные решения соответствуют положениям письма от

28.07.2020 Управления архитектуры и градостроительства (см. приложение 12 Том 2).

Суммарная расчетная тепловая нагрузка на расчетный срок составит 1,1074 Гкал/ч.

Ориентировочная протяженность в границах проектирования сетей теплоснабжения составит 0,27 км.

Электроснабжение

В границах проектирования расположены объекты электросетевого хозяйства: трансформаторная подстанция 10/0,4кВ, кабельные линии электроснабжения (далее – КЛ) напряжением 10 кВ, воздушные линии электроснабжения напряжением 0,4кВ, воздушные высоковольтные линии электропередачи напряжением 10кВ, выполняемые защищенными проводами (далее – ВЛЗ).

Настоящим проектом предусматривается 100% обеспечение всей проектной застройки централизованной системой электроснабжения.

В существующую систему электроснабжения вносятся следующие изменения:

- в отношении ВЛЗ-10кВ фидер 13 в границах проектирования по ул. Наумкина выполнен вынос в границы устанавливаемых красных линий, с последующим переустройством в КЛ-10кВ;

- в отношении КЛ-10кВ, проходящей относительно водонапорной башни с западной стороны, выполнен перенос за границу территории планируемого социального объекта дошкольного и начального образования.

Проектом предусматривается строительство трансформаторной подстанции 10/0,4кВ (2х630кВА) для обеспечения нужд проектируемой социальной застройки. В качестве точек подключения используются:

- ВЛЗ-10кВ фидер 13 по ул. Наумкина, подключение осуществляется путем строительства КЛ-10кВ через вводно-распределительное устройство - 10кВ (далее – ВР-10кВ). В отношении ВЛЗ-10кВ фидер 13 в границах проектирования перед началом работ необходимо выполнить переустройство в КЛ-10кВ;

- ВЛЗ-10кВ фидер 19 от опоры в районе ул. Татячевой, 73, подключение осуществляется путем строительства КЛ-10кВ через ВР-10кВ (см приложение 26 Том 2).

Проектируемая сеть электроснабжения напряжением 0,4кВ обеспечивает хозяйственные и бытовые нужды проектируемой социальной застройки, а также освещение улично-дорожной сети в границах проектирования. Положение опор проектируемого наружного освещения уточняется на следующих этапах проектирования.

Коридоры для прохождения сети для воздушной линии электропередачи составляют 4м от оси проектируемой сети (ширина 8м), для подземных кабельных линий – 3м (ширина 6м). Коридоры для прохождения проектируемых сетей вне границ проекта планировки территории уточняются на следующих этапах проектирования.

Объем электропотребления на расчетный срок составит 367,4 кВт*ч.

Ориентировочная протяженность в границах проектирования составит:

- подземный кабель напряжением 10кВ – 0,18 км;
- подземный кабель напряжением 0,4кВ – 1,84 км;
- воздушная линия электропередачи напряжением 0,4кВ – 0,77 км.

Указанные выше проектные мероприятия по проектированию объектов электрического хозяйства соответствуют техническим условиям, выданным АО «Горэлектросеть» №03/3509 от 09.07.2020 при расчетной мощности проектируемого социального объекта 367,4 кВт*ч II категории электроснабжения (см. приложение 17 Том 2).

Газоснабжение

Система газоснабжения сохраняется.

Проектом предусматривается строительство газопровода высокого давления для обеспечения нужд проектируемой газовой блочно-модульной котельной. В качестве точки подключения используется существующий газопровод высокого давления (1,2МПа) Ду 324 мм. по ул. Сторожевой. Место подключения и способ трассировки проектируемого газопровода вне границ проекта планировки территории уточняется на следующих этапах проектирования.

Ориентировочное газопотребление на расчетный срок составит – 200 куб.м/час.

Ориентировочная протяженность в границах проектирования сетей газоснабжения составит 0,29 км.

Связь

Сети связи в границах проектирования отсутствуют.

Проектом предусматривается подключение проектируемой социальной застройки к слаботочным сетям для обеспечения телефонизации, доступа к сети Интернет и IP-телефонии. В качестве точки подключения используется узел доступа, расположенный в районе ул. Татьянической, 136.

Коридоры для проектируемых сетей вне границ проекта планировки территории уточняются на следующих этапах проектирования.

Ориентировочная протяженность в границах проектирования сетей связи составит 0,27 км.

Ливневая канализация

В границах проектирования отсутствует система дождевой канализации.

Проектом предусматривается отвод дождевых стоков с территории проектирования естественным способом по проезжим частям улиц без устройства систем водостоков (лотков, канав и прочего).

2.5 Основные технико-экономические показатели территории

Основные технико-экономические показатели территории приведены в таблице 3.

Таблица 3

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2020 год	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего, в том числе территории:	га	6,25	6,25
	-зона индивидуальной жилой застройки	-//-	0,08	0,08
	- зона общественно-деловая	-//-	-	3,57
	- зона инженерной инфраструктуры	-//-	0,01	0,02
	- иных зон	-//-	6,15	2,57
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего, из них:		-	-
	- зеленые насаждения общего пользования	-//-	5,88	1,20
	- проезжая часть улицы, проезда	-//-	0,27	1,02
	- тротуары	-//-	-	0,41
	- прочие территории общего пользования	-//-	-	0,02
2	Вместимость объектов социального назначения			
2.1	Дошкольная организация	мест	-	80
2.2	Общеобразовательная школа	-//-	-	550
3	Площадь застройки	га	0,01	0,66
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0,39	1,01
	в том числе:			
	- улицы в зонах жилой застройки	-//-	0,39	0,99
	- проезды	-//-	-	0,02
5	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
5.1	Водопотребление - всего	куб.м/сут	-	120,3
5.2	Водоотведение	-//-	-	71,1
5.3	Электропотребление	кВт*ч	-	367,4
5.4	Расход газа	куб.м/час	-	200,0
5.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	-	1,11
5.6	Количество твердых коммунальных отходов	куб.м/год	-	167,81
	в том числе утилизируемых	-//-	-	-

1	2	3	4	5
5.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-

3 Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом предусматривается освоение территории в один этап, выполнение работ для планируемой застройки: строительство проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимого для функционирования территории.

На территории расположены существующие объекты инженерной инфраструктуры. Решения о проектировании, строительстве, реконструкции данных объектов принимается собственником, арендатором земельных участков.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.