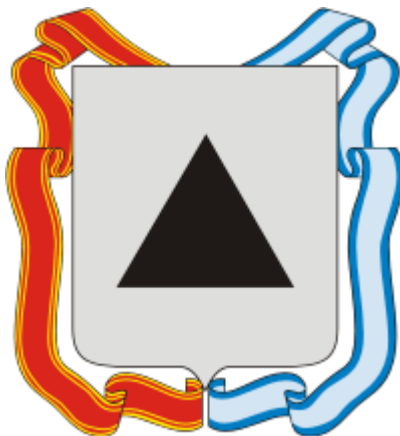




Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроГаз»
Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Тополиная, д. 94А



*Документация о внесении изменений в проект планировки и
проект межевания территории жилой застройки по адресу:
г.Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных
садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации
города от 13.03.2012 №3087-П*

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Том I
Основная часть проекта*

*Положение о характеристиках планируемого развития территории, о
характеристиках объектов капитального строительства
Положения об очередности планируемого развития территории*

Шифр: ЕГ-408-08.23-ППТ.04.ТЧ

Заказчик: _____ ООО «Терминал»

Проектная организация: ООО «ЕвроГаз» _____ Е.И. Ханжин

Магнитогорск, 2023 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб	лист
Проект планировки территории				
<i>Основная часть проекта</i>				
1	<i>Чертеж планировки территории</i>	<i>ЕГ-408-08.23-ППТ.04</i>	<i>1:1 000</i>	<i>1</i>
2	<i>Текстовая часть:</i>			
	<i>Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства</i>	<i>Том I ЕГ-408-08.23-ППТ. 04.ТЧ</i>		
	<i>Положения об очередности планируемого развития территории</i>	<i>Том I ЕГ-408-08.23-ППТ. 04.ТЧ</i>		
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>				
3	<i>Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры</i>	<i>ЕГ-408-08.23-ППТ.МОП</i>	<i>1:1 000</i>	<i>2</i>
4	<i>Результаты инженерных изысканий</i>	<i>ЕГ-408-08.23-ППТ.МОП</i>		<i>3</i>
5	<i>Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети</i>	<i>ЕГ-408-08.23-ППТ.МОП</i>	<i>1:1 000</i>	<i>4</i>
6	<i>Поперечные профили улиц</i>	<i>ЕГ-408-08.23-ППТ.МОП</i>	<i>1:200</i>	<i>4.1-4.7</i>
7	<i>Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории</i>	<i>ЕГ-408-08.23-ППТ.МОП</i>	<i>1:1 000</i>	<i>5</i>
8	<i>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</i>	<i>ЕГ-408-08.23-ППТ.МОП</i>	<i>1:1 000</i>	<i>6</i>
9	<i>Вариант планировочного решения застройки территории</i>	<i>ЕГ-408-08.23-ППТ.МОП</i>	<i>1:1 000</i>	<i>7</i>
10	<i>Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории</i>	<i>ЕГ-408-08.23-ППТ.МОП</i>	<i>1:1 000</i>	<i>8</i>
	<i>Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:</i>			
11	<i>Схема инженерного обеспечения территории</i>	<i>ЕГ-408-08.23-ППТ.МОП</i>	<i>1:1 000</i>	<i>9</i>
12	<i>Текстовая часть</i>	<i>Том II ЕГ-408-08.23-ППТ.МОП.ТЧ</i>		
Проект межевания территории				
<i>Основная часть проекта</i>				
13	<i>Текстовая часть</i>	<i>Том III ЕГ-408-08.23-ПМТ.04.ТЧ</i>		
14	<i>Чертеж межевания территории</i>	<i>ЕГ-408-08.23-ПМТ.04</i>	<i>1:1 000</i>	<i>1</i>
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>				
15	<i>Чертеж по обоснованию межевания территории</i>	<i>ЕГ-408-08.23-ПМТ.МОП</i>	<i>1:1 000</i>	<i>2</i>

Запись главного архитектора

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект планировки соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

Состав участников проекта

Главный инженер проекта

Э.Р. Губайдуллина

Главный инженер

Н.А. Андреев

Архитектор

О.С. Большакова

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	7
1. Характеристики планируемого развития территории.....	7
1.1 Плотность и параметры застройки территории.....	7
1.2 Предложения по формированию красных линий улиц.....	8
1.3 Зоны с особыми условиями использования территории	8
2. Характеристики объектов капитального строительства	9
2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого и иного назначения	9
2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры.....	16
2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры	16
2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры	16
2.4.1 Водоснабжение	17
2.4.2 Водоотведение	17
2.4.3 Теплоснабжение	17
2.4.4 Газоснабжение	17
2.4.5 Электроснабжение.....	17
2.4.6 Инженерная подготовка территории	18
2.4.7 Санитарная очистка.....	18
ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	19

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «ЕвроГаз» по договору с заказчиком ООО «Терминал» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;*
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;*
- Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;*
- Лесным Кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;*
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;*
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;*
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;*
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;*
- 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»;*
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;*
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ;*
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;*
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;*
- РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят Постановлением Госстроя от 06.04.1998 №18-30);*
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;*
- Приказом от 01.08.2014 г. № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде».*
- СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы, актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85;*
- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*;*
- СП 31.13330.2021 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;*
- СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;*
- СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения;*
- Правилами устройства электроустановок (ПУЭ 6,7 изд.);*
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;*
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;*
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;*

Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г.Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П
– Приказом №197 от 17.08.1992 г. «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

– Схема территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.12.2012 № 2607-р;

– Схема территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р;

– Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р;

– Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 года № 816-р;

– Схема территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.08.2016 года № 1634-р;

– Схема территориального планирования Челябинской области, утвержденная Постановлением Правительства Челябинской области от 24.11.2008 г. №389-П;

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 29.10.2020 г. №268 (далее – РНГП);

– Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (в редакциях) (далее – ГП);

– Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 г. №125 (в редакциях) (далее – ПЗиЗ);

– Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского Собрания депутатов от 31.01.2023 года №7 (далее – МНГП).

2. Исходные данные из ИСОГД, предоставленные УАиГ администрации города;

3. Границы и данные о земельных участках, объектах капитального строительства и сооружениях отображены на основании кадастрового плана территории (выпуска от 03.11.2023 №КУВИ-001/2023-247517154 из государственного кадастра недвижимости, предоставленная филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Челябинской области).

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены в 2023г.).

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

1. Характеристики планируемого развития территории

Проектом в границах проектирования предусматривается внесение изменений в ранее разработанную документацию по планировке территории, а именно приведение наименований объектов в соответствие с ПЗиЗ, изменение типа и параметров застройки с многоквартирных жилых домов и частично отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками на блокированную жилую застройку – по проездам 16, 17, 18, 19 и 20 корректируются границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. В том числе корректируются красные линии и линии регулирования застройки.

Проектом предусматривается взаимоувязанное размещение объектов индивидуального жилищного строительства (жилых домов), блокированной жилой застройки, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ в жилой территориальной зоне:

– зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3).

Предусмотренные проектом объекты относятся к основным видам разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка, коммунальное обслуживание, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть.

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-3 установлены в ПЗиЗ:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» – 60%.

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

Этажность жилого дома – не выше 4 этажей (включая мансардный).

Озеленение территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений – не менее 25 процентов.

Минимальные отступы от строения до красной линии – определяются документацией по планировке территории;

В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории:

– от границ магистральных улиц – 6м;

– от границ иных улиц – 3м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков для блокированной жилой застройки в местах общих стен с соседними жилыми домами (соседними блоками) – 0м;

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 14м;

Минимальное расстояние до границы соседнего участка:

Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г.Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П

– от отдельно стоящего односемейного дома, жилого дома блокированной застройки, многоквартирного дома не выше 4-х этажей (включая мансардный) – 3 (отступ от объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», может быть сокращен до 0 м при условии согласования с правообладателями смежных земельных участков);

– от постройки для содержания скота и птицы – 4м;

– от других построек (бани, гаража и прочее) – 1м;

– от стволов высокорослых деревьев – 4м;

– от стволов среднерослых деревьев – 2м;

– от кустарника – 1 м.

Минимальная площадь земельного участка:

– для жилого дома блокированной застройки и многоквартирного дома – 1200кв.м;

– для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком – 400 кв.м;

– для одного жилого блока блокированного дома – 130кв.м.;

– для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом – не подлежит установлению.

Максимальная площадь земельного участка:

– для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории существующей индивидуальной жилой застройки – 2000 кв.м;

– для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку – 1500кв.м;

– для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом – не подлежит установлению.

Население

Численность населения на расчетный срок – 386 чел.

Жилой фонд

Общая площадь для проектируемой застройки составляет – 6,7036 га.

Коэффициент застройки проектируемой территории – 40%

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

В отношении проектируемой территории действующие красные линии и линии регулирования застройки установлены постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П утвержден проект планировки и проект межевания жилой застройки западнее коллективных садов "Дружба (с внесением изменений в проект планировки и проект межевания жилой застройки по адресу: г. Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов "Дружба", утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П (III квартал) 05.01.2019 №249-П).

Проектом предусматривается изменение красных линий и линий регулирования застройки.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости вся территория проектирования располагается в зоне с особыми условиями

Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г.Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П использования территории – зона охраны искусственных объектов охранная зона транспорта, с реестровыми номерами: 74:00-6.748, 74:00-6.749, 74:00-6.750, 74:00-6.747. Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах территории находятся объекты инженерной инфраструктуры с устанавливаемыми СЗЗ:

– трансформаторные подстанции 10/04 кВ (ТП) – 10 м.;

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

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

б) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 – для ВЛ напряжением 10 кВ.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

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

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений (технические зоны):

Расстояния по горизонтали объектов водоснабжения:

– для сети водоснабжения 5 м. с каждой стороны от водопровода.

Расстояния по горизонтали объектов водоотведения:

– хозяйственно-бытовой канализации самотечной 3 м. с каждой стороны от канализации.

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого и иного назначения

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

п/п №	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка ¹	Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Код по классификатору ¹	Условный номер образуемого земельного участка	Этажность	Площадь застройки, м ² ²	Плотность застройки ³
Проектное предложение							
Жилые здания							
1	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	341	1	120	0,8
2	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	342	1	78	0,8
3	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	343	1	156	0,8
4	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	344	1	156	0,8
5	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	345	1	156	0,8
6	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	346	1	156	0,8
7	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	347	1	156	0,8
8	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	348	1	156	0,8
9	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	349	1	78	0,8
10	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3410	1	78	0,8
11	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3411	1	156	0,8
12	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3412	1	156	0,8
13	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3413	1	78	0,8
14	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3414	1	78	0,8
15	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3415	1	156	0,8
16	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3416	1	156	0,8
17	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3417	1	156	0,8
18	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3418	1	156	0,8
19	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3419	1	156	0,8
20	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3420	1	156	0,8
21	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3421	1	156	0,8

Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г.Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П

22	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3422	1	156	0,8
23	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3423	1	78	0,8
24	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3424	1	114	0,8
25	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3425	1	128,4	0,8
26	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3426	1	78	0,8
27	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3427	1	156	0,8
28	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3428	1	156	0,8
29	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3429	1	156	0,8
30	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3430	1	156	0,8
31	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3431	1	156	0,8
32	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3432	1	156	0,8
33	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3433	1	156	0,8
34	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3434	1	156	0,8
35	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3435	1	78	0,8
36	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3436	1	78	0,8
37	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3437	1	156	0,8
38	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3438	1	156	0,8
39	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3439	1	78	0,8
40	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3440	1	78	0,8
41	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3441	1	156	0,8
42	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3442	1	156	0,8
43	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3443	1	156	0,8
44	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3444	1	156	0,8
45	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3445	1	156	0,8
46	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3446	1	156	0,8
47	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3447	1	78	0,8
48	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3448	1	118,8	0,8
49	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3449	1	118,2	0,8
50	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3450	1	78	0,8

Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г.Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П

51	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3451	1	156	0,8
52	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3452	1	156	0,8
53	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3453	1	156	0,8
54	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3454	1	156	0,8
55	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3455	1	156	0,8
56	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3456	1	156	0,8
57	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3457	1	78	0,8
58	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3458	1	78	0,8
59	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3459	1	78	0,8
60	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3460	1	156	0,8
61	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3461	1	156	0,8
62	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3462	1	78	0,8
63	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3463	1	156	0,8
64	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3464	1	156	0,8
65	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3465	1	156	0,8
66	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3466	1	156	0,8
67	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3467	1	156	0,8
68	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3468	1	156	0,8
69	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3469	1	156	0,8
70	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3470	1	156	0,8
71	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3471	1	78	0,8
72	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3472	1	148,2	0,8
73	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3473	1	160,2	0,8
74	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3474	1	78	0,8
75	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3475	1	156	0,8
76	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3476	1	156	0,8
77	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3477	1	156	0,8
78	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3478	1	156	0,8
79	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3479	1	156	0,8

Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г.Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П

80	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3480	1	156	0,8
81	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3481	1	78	0,8
82	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3482	1	156	0,8
83	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3483	1	78	0,8
84	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3484	1	78	0,8
85	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3485	1	156	0,8
86	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3486	1	78	0,8
87	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3487	1	156	0,8
88	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3488	1	156	0,8
89	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3489	1	156	0,8
90	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3490	1	156	0,8
91	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3491	1	156	0,8
92	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3492	1	156	0,8
93	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3493	1	156	0,8
94	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3494	1	156	0,8
95	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3495	1	78	0,8
96	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3496	1	119,4	0,8
97	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3497	1	270	0,8
98	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3498	1	268,8	0,8
99	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	3499	1	268,8	0,8
100	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34100	1	268,8	0,8
101	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34101	1	269,4	0,8
102	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34102	1	269,4	0,8
103	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34103	1	269,4	0,8
104	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34104	1	269,4	0,8
105	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34105	1	269,4	0,8
106	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34106	1	253,8	0,8
107	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34107	1	161,2	0,8

Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г.Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П

109	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34109	1	240,8	0,8
110	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34110	1	149,2	0,8
111	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34111	1	179,6	0,8
112	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34112	1	179,6	0,8
113	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34113	1	179,2	0,8
114	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34114	1	179,2	0,8
115	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34115	1	179,2	0,8
116	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34116	1	179,2	0,8
117	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34117	1	179,2	0,8
118	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34118	1	180	0,8
119	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34119	1	187,2	0,8
120	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34120	1	187,2	0,8

Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г.Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П

121	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34121	1	187,2	0,8
122	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34122	1	187,2	0,8
123	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34123	1	280,8	0,8
124	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34124	1	280,8	0,8
125	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34125	1	280,8	0,8
126	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34126	1	280,8	0,8
127	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34127	1	280,8	0,8
128	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34128	1	269,6	0,8
129	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34129	1	269,6	0,8
130	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34130	1	280,8	0,8
131	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34131	1	280,8	0,8
132	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34132	1	280,8	0,8
133	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34133	1	280,8	0,8
134	дом блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3	34134	1	280,8	0,8
135	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34135	1	187,2	0,8
136	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34136	1	187,2	0,8
137	объект индивидуального жилищного	Для индивидуального	2.1	34137	1	187,2	0,8

Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г.Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П

	строительства (жилой дом)	жилищного строительства					
138	объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	ЗУ138	1	186,8	0,8
Коммунальные здания							
108	Трансформаторная подстанция	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	ЗУ108	1	34	0,8

1. Приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;
2. Площадь застройки в соответствии с установленным регламентом Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, приведена максимально возможная для конкретного земельного участка, на котором располагается объект. В случае реконструкции объекта возможно увеличить площадь застройки до максимально возможной для конкретного земельного участка.
3. Плотность застройки приведена предельно возможная для конкретного земельного участка, на котором располагается объект.

Для всех земельных участков в границах проектирования предельный коэффициент плотности застройки составляет 0,8.

Площадь застройки в границах проектирования составила – 22425,2 кв.м.

Озеленение территории в пределах земельных участков составляет не менее 25 процентов.

Расчетная минимальная площадь озеленения в границах проектирования составляет 1,8 га.

Проектная ориентировочная площадь озеленения составляет 33 процента (2,4 га).

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Размещение объектов обслуживания населения предусмотрено в центральной части жилой застройки «Зеленой долины» не вошедших в границы проектирования.

Благоустройство и озеленение

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входит:

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров;
- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Развитие транспортной инфраструктуры проектируемой территории была разработана ранее утвержденной документацией по планировке территории, проектом предусматривается корректировка транспортной инфраструктуры, с учетом сложившейся градостроительной ситуации.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

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

2.4.1 Водоснабжение

Проектируемый хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды всех проектируемых объектов, располагаемых в границах проектируемой территории.

При проектировании сетей пожарно-питьевого водопровода был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети водопроводов проходящие в границах проектирования не корректируются, за исключением сети водопроводов расположенного между проездами 17-18 и 16-17, проходящими по меже земельных участков, данная сеть демонтируется.

При рабочем проектировании выполнить расчет водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.2 Водоотведение

Водоотведение равно водопотреблению.

Водоотведение жилой застройки предусмотрено посредством самотечной хозяйственно-бытовой канализации. Выбор системы водоотведения основывался с учетом существующего рельефа, который по возможности максимально сохраняется.

При проектировании сетей водоотведения был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

Существующие сети канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются, за исключением сети канализации расположенных между проездами 16-17, проходящими по меже земельных участков, данная сеть демонтируется

При рабочем проектировании выполнить расчет канализационной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.3 Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение не предусматривается. Генерация тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных встроенно-пристроенных котельных.

2.4.4 Газоснабжение

При проектировании сетей газоснабжения был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

При рабочем проектировании выполнить расчет газопровода с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

Прохождение сетей газопровода, проходящими по земельным участкам блокированных домов, уточняется рабочей документацией.

2.4.5 Электроснабжение

Документация о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории жилой застройки по адресу: г.Магнитогорск, Правобережный район, западнее коллективных садов «Дружба», утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3087-П

Потребителями электроэнергии являются индивидуальные и блокированные жилые дома с плитами на природном газе и наружное освещение проездов.

Электроснабжение жилых домов осуществляется от однострансформаторной подстанции КТПН№5 с трансформатором мощностью 400кВА по линиям 0,4кВ по III категории надежности.

При проектировании сетей электроснабжения был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе.

Ранее утвержденный проект планировки территории адаптирован к существующей ситуации.

В связи расположением воздушной линии электропередач 0,4 кВ на территории проектируемого проезда, необходимо выполнить мероприятия по частичному демонтажу и переносу линии (см. лист 9 Схема инженерного обеспечения территории шифр ЕГ-408-08.23-ППТ).

При рабочем проектировании выполнить расчет электроснабжения с применением специализированных программных комплексов и уточнить напряжение по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.6 Инженерная подготовка территории

Вертикальная планировка территории и инженерная подготовка проектируемой территории была разработана ранее утвержденной документацией по планировке территории, проектом не предусматривается ее изменение. Проектом предусматривается уточнение высотных отметок и проектируемого уклона с учетом актуальной топографической съемки.

Отвод поверхностных вод с каждого земельного участка на проектируемой территории осуществляется за счет уклона рельефа местности либо по проездам при решении вертикальной планировки участка в границах проектирования.

2.4.7 Санитарная очистка

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 года № 3 Об утверждении санитарных правил и норм 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", допускается сбор и удаление (вывоз) ТКО (КГО) с территорий малоэтажной застройки городских поселений бестарным методом (без накопления ТКО (КГО) на контейнерных площадках.

В связи с отдаленным размещением проектируемой территории от контейнерных площадок, мусороудаление предусматривается проводить путем сбора и удаления (вывоза) ТКО (КГО) с территорий малоэтажной застройки бестарным методом (помешковый сбор мусора) (без накопления ТКО (КГО) на контейнерных площадках).

Правообладателям земельных участков предлагается заключить договор на вывоз и размещение бытовых отходов и мусора.

Периодичность вывоза ТКО устанавливается, согласно действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Ориентировочные расчетные накопления коммунальных отходов в границах проектирования составляет – 19 713 020 – 59 196 960 кг/год.

ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Освоение территории микрорайона планируется в 1 этап, соответствующие очередям инвестиционного развития, определенных ранее утвержденной документацией по планировке территории. Проектом не предусматривается изменение очередности и границ освоения территории.