****

ООО «Архивариус»

Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Металлургов, д. 12

archivar.ru

******

**Проект планировки и проект межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Песчаная, Цементная, Войкова**

*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: А-25.1433-23 ППТ.П

Заказчик: Администрация города Магнитогорска

Директор ООО «Архивариус» К.Н. Гребенщиков

Магнитогорск, 2023 г

***СОСТАВ ПРОЕКТА***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Шифр** | **Масштаб** |
|  | **Проект планировки территории** | | |
|  | *Основная часть проекта* | | |
|  | Чертеж планировки территории | А-25.1433-23 ППТ.ОЧП-1.1 | 1:1 000 |
|  | Таблицы координат поворотных точек устанавливаемых красных линий | А-25.1433-23 ППТ.ОЧП-1.2 | - |
|  | Текстовая часть |  |  |
|  | Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства | Том I  А-25.1433-23 ППТ.П |  |
|  | Положения об очередности планируемого развития территории | Том I  А-25.1433-23 ППТ.П |  |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры | А-25.1433-23 ППТ.МОП-1 | 1:10 000 |
|  | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети | А-25.1433-23 ППТ.МОП-2 | 1:1 000 |
|  | Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории | А-25.1433-23 ППТ.МОП-3 | 1:1 000 |
|  | 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 | А-25.1433-23 ППТ.МОП-4 | 1:1 000 |
|  | Вариант планировочного решения застройки территории | А-25.1433-23 ППТ.МОП-5 | 1:1 000 |
|  | Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории | А-25.1433-23 ППТ.МОП-6 | 1:1 000 |
|  | Иные материалы для обоснования положений о планировке территории: |  |  |
|  | Схема инженерного обеспечения территории | А-25.1433-23 ППТ.МОП-7 | 1:1 000 |
|  | Поперечные профили улиц | А-25.1433-23 ППТ.МОП-8 | 1:200 |
|  | Текстовая часть | Том II  А-25.1433-23 ППТ.ТЧ |  |
|  | Результаты инженерных изысканий | Том III  А-25.1433-23 РИЗ |  |
|  | **Проект межевания территории** | | |
|  | *Основная часть проекта* | | |
|  | Текстовая часть | Том IV  А-25.1433-23 ПМТ.ТЧ |  |
|  | Чертеж межевания территории. Этап 1 | А-25.1433-23 ПМТ.ОЧП-1 | 1:1 000 |
|  | Чертеж межевания территории. Этап 2 | А-25.1433-23 ПМТ.ОЧП-2 | 1:1 000 |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Чертеж по обоснованию межевания территории | А-25.1433-23 ПМТ.МОП-1 | 1:1 000 |

**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.

Главный архитектор проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д.Р. Каримова

**Состав участников проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор, главный архитектор ООО «Архивариус», канд. арх., доц., член САР РФ | К.Н. Гребенщиков |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №1, ГАП | Е.С. Левшунова |
| Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №2, ГАП | Д.Р. Каримова |
| Архитекторы | Д.Г. Боровская  Е.М. Михно  Д.М. Табиева |
| Инженеры-проектировщики | В.В. Измайлова  В.М. Кологорова  А.В. Наливайко  Д.С. Шакшакпаева |
| Инженеры-градостроители | П.В. Гинтер  М.И. Белякова  А.В. Кобякова |
| Кадастровые инженеры | Е.А. Барышева  К.О. Лисихина  Р.М. Мухатметгалин |
| Инженеры технического отдела | Т.Ю. Данилейко |

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 6](#_Toc124161082)

[1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 8](#_Toc124161083)

[1.1. Характеристики планируемого развития территории 8](#_Toc124161084)

[1.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории 8](#_Toc124161085)

[1.3. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры 8](#_Toc124161086)

[1.3.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения 9](#_Toc124161087)

[1.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры 9](#_Toc124161088)

[1.3.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры 13](#_Toc124161089)

[1.3.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры 13](#_Toc124161090)

[1.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения 14](#_Toc124161091)

[2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 15](#_Toc124161092)

[2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения 15](#_Toc124161093)

[2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры 15](#_Toc124161094)

**ВВЕДЕНИЕ**

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу Администрации города Магнитогорска (Муниципальный контракт от 28.04.2023 № 401) 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»;

- 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»;

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

- Приказом от 1.08.2014 № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде".

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 № 268 (в ред. Приказа Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 15.03.2023 № 102) (далее РНГП);

- Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 № 428 (далее ГП);

- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 № 125 (в ред. Решения МгСд от 16.08.2023 № 117) (далее ПЗЗ);

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

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

3. Техническое задание (Приложение № 1к контракту от 28.04. 2023 № 401).

4. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» 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 2023 г. ООО «Архивариус»).

**1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**1.1. Характеристики планируемого развития территории**

Предусмотрено взаимоувязанное сохранение и размещение многоквартирных жилых домов, сохранение блокированных и индивидуальных жилых домов, общественных зданий различного назначения, сооружений инженерной инфраструктуры, сохранение и размещение озелененных территорий общего пользования и площадок различногоназначения, также пешеходных тротуаров.

Основная часть проекта планировки территории, которая подлежит утверждению, подготовлена в отношении земельных участков, которые предназначены для размещения объектов жилого назначения.

**1.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории**

*Территориальная зона Ж-3:*

Предусмотрено размещение 3-хэтажных многоквартирных домов.

1. Проектные показатели плотности застройки определены в границах территориальной зоны в красных линиях:

Коэффициент застройки – 0,18;

Коэффициент плотности застройки – 0,37.

2. Проектные показатели плотности застройки определены в границах проектируемой застройки в красных линиях:

Коэффициент застройки – 0,20;

Коэффициент плотности застройки – 0,53.

Показатели указаны в границах квартала согласно варианту планировочного решения застройки территории. Данные показатели могут меняться, но не могут превышать показатели, установленные градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-3.

*Для участков с видами разрешённого использования Малоэтажная многоквартирная жилая застройка:*

Этажность жилых домов – не выше 4 этажей (включая мансардный);

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 40%;

Максимальный коэффициент плотности застройки, определяемый как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади земельного участка – 0,8;

Минимальный процент озеленения – не менее 25%.

*Территориальная зона Ц-2:*

Коэффициент застройки – 0,32;

Коэффициент плотности застройки – 0,29.

**1.3. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

**1.3.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Таблица 1

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

| **№ земельного**  **участка** | **Наименование вида разрешенного использования (согласно классификатору)** | **Код по класси-фикатору** | **№ по эксп.**  **(на чертеже)** | **Наименование** | **Этаж-ность** | **Предельная мин. и макс. пл. застройки, м2** | **Предельная мин. пл. озеленения, м2** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Проектируемая застройка** | | | | | | | |
| *Многоквартирные жилые дома* | | | | | | | |
| :ЗУ16 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 19 | Многоквартирный дом не выше 4-х этажей (включая мансардный) | 2-4 | 284-626 | 392 |
| :ЗУ17 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 20 | Многоквартирный дом не выше 4-х этажей (включая мансардный) | 2-4 | 284-548 | 343 |
| :ЗУ18 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 21 | Многоквартирный дом не выше 4-х этажей (включая мансардный) | 2-4 | 284-564 | 352 |
| :ЗУ19 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 22 | Многоквартирный дом не выше 4-х этажей (включая мансардный) | 2-4 | 284-584 | 365 |
|  |  |  |  | **Итого:** | **-** | **1136-2322** | **1453** |

Примечания:

1. В данной таблице представлены параметры проектируемой застройки. Реконструкция существующих объектов капитального строительства возможна с учетом градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки города Магнитогорска.

2. Параметры проектируемой застройки территории дополнительно уточняются на стадиях подготовки проектной и рабочей документации (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Вариант планировочного решения застройки территории представлен как наиболее благоприятный для освоения территории. Основные технико-экономические показатели проектируемой застройки, в том числе жилых домов (этажность, количество квартир, количество секций, площадь застройки, общая площадь, общая площадь квартир, население, строительный объем), общественных зданий и сооружения инженерной инфраструктуры (этажность, площадь застройки, общая площадь, строительный объем), указанные в материалах по обоснованию документации по планировке территории, определены ориентировочно и могут уточняться в пределах предельных параметров разрешенного строительства Правил землепользования и застройки.

**1.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

*Водоснабжение*

Существующая система водоснабжения требует реконструкции. Отводы сети к сносимому и снесенным домам предусмотреть к исключению.

Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с условиями подключения (технологическое присоединение) (ТУ).

Согласно письму МУП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск от 22.06.2023 № 01-11/4540 подключение к системе водоснабжения возможно:

- к внутриплощадочной сети хоз. питьевого водопровода условным диаметром 150мм, проходящей с западной стороны от здания школы, расположенной по ул. Войкова, 60;

- к сети хоз. питьевого водопровода условным диаметром 100мм, проходящей по ул. Цементная.

Для обеспечения проектируемой жилой застройки централизованной системой водоснабжения надлежащего качества, необходимо предусмотреть строительство внутриплощадочных кольцевых сетей хоз.питьевого водопровода из полиэтиленовых труб низкого давления среднего типа, транспортирующих воду питьевого качества.

Окончательный вариант трассировки сетей водоснабжения, выбора точки подключения, а также пропускная способность трубопроводов уточняется на следующих стадиях проектирования.

Водопотребление в границах проектируемой застройки – 21,6 м3/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Водоотведение*

Существующая система канализации требует реконструкции. Отводы сети к сносимому и снесенным домам предусмотреть к исключению.

Канализационные стоки проектируемой территории отводятся самотечными сетями бытовой канализации.

Предусматривается оборудование централизованной канализацией проектируемого жилого дома, через подключение к существующим сетям бытовой канализации с дальнейшим сбросом в очистные сооружения города. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с условиями подключения (ТУ).

Согласно письму МУП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск от 22.06.2023 № 01-11/4540 подключение к системе водоотведения возможно:

- к внутриплощадочной сети бытовой канализации условным диаметром 200мм, проходящей с западной стороны от здания школы, расположенной по ул. Войкова, 60;

- к внутриплощадочной сети бытовой канализации условным диаметром 150мм, проходящей в районе жилых домов, подлежащих сносу.

Окончательный вариант трассировки сетей водоотведения, выбора точки подключения, а также пропускная способность трубопроводов уточняется на следующих стадиях проектирования.

Водоотведение в границах проектируемой застройки – 21,6 м3/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Теплоснабжение*

Существующая система теплоснабжения требует реконструкции. Отводы сети к сносимому и снесенным домам предусмотреть к исключению.

Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Согласно письму МП трест «Теплофикация» от 06.06.2023г. №3732-ПТО подключение к тепловым сетям проектируемых многоквартирных жилых домов, планируемых к строительству, возможно осуществить от существующих внутриквартальных тепловых сетей жилого района Цементников.

Окончательный вариант трассировки сетей теплоснабжения и выбора точки подключения может уточняться на следующих стадиях проектирования.

Теплопотребление проектируемой застройки – 100,338 Гкал/мес., из них:

- на отопление – 83,160 Гкал/мес.;

- на ГВС – 17,178 Гкал/мес.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Газоснабжение*

Существующая сеть газоснабжения требует реконструкции. Отводы сети к сносимому и снесенным домам предусмотреть к исключению.

Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Подключение проектируемых объектов жилой застройки возможно от существующей сети газоснабжения d-150мм.

Окончательный вариант трассировки сетей газоснабжения и выбора точки подключения может уточняться на следующих стадиях проектирования.

Газопотребление в границах проектируемой застройки – 864 м3/мес (1,18 м3/час).

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Электроснабжение*

Существующая система электроснабжения не требует реконструкции. Потребителями электроэнергии являются: жилые дома, общественные здания и наружное освещение улиц и внутриквартальных проездов.

Планируется перенос двух опор электроснабжения напряжением 0,4кВ, в т.ч. наружного освещения по ул. Журавского с целью размещения проезжей части (асфальтового покрытия).

Проектом планировки учитывается ранее разработанный проект «Реконструкция МОУ «СОШ №13 им. Ю.А. Гагарина», выполненным ООО «Тритон проект» (шифр 134/21-ЭН), по заказу МКУ «Управление капитального строительства».

Согласно предварительным техническим условиям АО «Горэлектросеть» от 18.08.2023 №03/4424 необходимы строительно-монтажные работы по установке КРУН-0,4кВ (в количестве 4х шт.) на ближайших опорах ВЛИ-0,4кВ, идущих от Р-8 РУ-0,4кВ РТП-3 Кафе, в случае невозможности установки КРУН-0,4кВ на опорах установить на металлических конструкциях в районе проектируемых многоквартирных жилых домов. В КРУН-0,4кВ предусмотреть установку вводного коммутационного аппарата номинальным током соответствующим величине запрашиваемой мощности.

Электроснабжение наружного освещения (при необходимости) предусмотреть от существующей линии наружного освещения.

Данные точки присоединения к сетям сетевой организации и мероприятия не являются окончательными и могут быть приняты только в рамках процедуры технологического присоединения. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями для присоединения к электрическим сетям (ТУ).

Окончательный вариант трассировки сетей электроснабжения и выбора точки подключения могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

Мощность электропотребления в границах проектируемой застройки **–** 87,3 кВт.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Сети связи*

*Телефонизация*

Обеспечение услугами связи предполагается из расчета 1 ввод на 1 жилой дом/квартиру, общественное здание. Таким образом, количество абонентов будет равно сумме количества квартир – 36 абонентов.

Установка оборудования связи (телекоммуникационного шкафа и агрегирующих коммутаторов), с возможностью подключения электропитания 220В и заземления, согласно потребности, для размещения оборудования связи предусматривается на специально отведенном участке (на территории административного здания).

*Радиофикация*

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

*Телевидение*

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Дождевая канализация*

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на планируемых очистных сооружениях в ближайший водоем.

Объем поверхностных сточных вод при отведении их на очистку – 39,75 м3/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Инженерная подготовка территории*

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия.

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

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Санитарная очистка*

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Для общественной застройки предусмотрены существующие индивидуальные контейнеры на участках.

Проектом предусматривается размещение новых контейнерных площадок для жилой застройки.

Количество контейнерных площадок – 4, общее количество контейнеров объемом 1,1 м3 – 12.

Накопление бытовых отходов от жилой застройки на расчетный срок составит 753 м3/год.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

**1.3.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

*Магистральные улицы и дороги:*

*1*. *Магистральная улица районного значения регулируемого движения:*

- ул. Цементная.

*Улицы и дороги местного значения:*

2. *Улицы в зонах жилой застройки:*

- ул. Песчаная, ул. Войкова, ул. Журавского, пер. Расковой.

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

Ширина пешеходной части тротуаров:

*Магистральные улицы и дороги:*

*1*. *Магистральная улица районного значения регулируемого движения:*

- ул. Цементная – 2,25 м.

*Улицы местного значения:*

*2. Улицы в жилой застройке:*

- ул. Войкова, ул. Журавского, пер. Расковой, ул. Песчаная – 1,3-2,0 м.

На территории застройки велосипедное движение из общего потока не выделяется. Проезд на велосипедах осуществляется по проезжим частям улиц.

*Автобус*

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта не предусматривается. По ул. Цементная предусмотрен 1 двусторонний остановочный комплекс.

Проектом предусмотрено обеспечение наземными стоянками для хранения автомобилей:

а) открытые наземные стоянки хранения автомобилей на территории многоквартирной жилой застройки в пределах отведенного земельного участка – 66 м/м, из них:

- для постоянного хранения – 36 м/м;

- открытые наземные стоянки для гостевого хранения – 30 м/м.

б) открытые и закрытые, подземные и наземные стоянки хранения автомобилей на территории индивидуальной и блокированной жилой застройки в пределах отведенного земельного участка – 14 м/м.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

**1.3.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Размещение объектов социальной инфраструктуры проектом не предусмотрено.

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры, отсутствуют.

**1.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п.2.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.

**2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Согласно письму УТиКХ от 10.05.2023г. №УТиКХ-02/1006 и постановлению администрации города Магнитогорска Челябинской области от 13.04.2016г. №4254-П многоквартирный дом по ул. Войкова, 62 признан аварийным и подлежит сносу.

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ по эксп.** | **Наименование** | **Этап проектирования** | **Этап строительства** |
| - | Снос существующего аварийного объекта капитального строительства из-под пятна застройки | 2023 г. | До 2033 г. |
| **Проектируемая застройка** | | | |
| *Многоквартирные жилые дома* | | | |
| 19 | Многоквартирный дом не выше 4-х этажей (включая мансардный) | 2023 г. | До 2033 г. |
| 20 | Многоквартирный дом не выше 4-х этажей (включая мансардный) | 2023 г. | До 2033 г. |
| 21 | Многоквартирный дом не выше 4-х этажей (включая мансардный) | 2023 г. | До 2033 г. |
| 22 | Многоквартирный дом не выше 4-х этажей (включая мансардный) | 2023 г. | До 2033 г. |

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Нумерация объектов представлена согласно варианту планировочного решения застройки территории (материалы по обоснованию проекта планировки территории).

**2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ по эксп.** | **Наименование** | **Этап проектирования** | **Этап строительства** |
| - | Выполнение вертикальной планировки | 2023 г. | До 2033 г. |
| - | Строительство инженерных сетей | 2023 г. | До 2033 г. |
| - | Строительство элементов благоустройства территории | 2023 г. | До 2033 г. |

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