

ООО «Уралтеплоприбор»

**Челябинская обл., г. Магнитогорск**

**Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть))**

**Шифр 001-22-01 ПШТ.ОЧП**

**Том I. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

Директор ООО «Уралтеплоприбор»



Щипакин Д.А.

Директор ООО «Аспект»



Сопко А.В.



Магнитогорск, 2023

## СОСТАВ ПРОЕКТА

### Проект планировки территории

Основная часть проекта

Том I шифр 001-22-01 ППТ.ОЧП

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Том II шифр 001-22-01 ППТ.ПО

Положения об очередности планируемого развития территории.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж планировки территории	ППТ.ОЧП-2	1:2000

Материалы по обоснованию проекта

Том III шифр 001-22-01 ППТ.МПО

Пояснительная записка.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Ситуационный план. Ведомость чертежей основного комплекта	ППТ.МПО-1	-
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города	ППТ.МПО-3	-
4	Схема, отражающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов	ППТ.МПО-4	1:2000
5	Разбивочный чертеж красных линий	ППТ.МПО-5	1:2000
6	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	ППТ.МПО-6	1:2000
7	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	ППТ.МПО-7	1:2000
8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	ППТ.МПО-8	1:2000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории		
9	Схема размещения инженерных сетей и сооружений.	ППТ.МПО-9	1:2000
10	Поперечные профили улиц	ППТ.МПО-10	1:200
11	Эскиз застройки территории	ППТ.МПО-11	1:2000

## Проект межевания территории

Основная часть проекта

### Том IV. Шифр 001-22-01- ПМ.ОЧП Основная часть проекта межевания

1.1 Текстовая часть

1.2 Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
2	Чертеж межевания территории	ПМ.ОЧП-2	1:2000

Материалы по обоснованию проекта

### Том V. Шифр 001-22-01- ПМ.МПО Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1.1 Текстовая часть

1.2 Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Ситуационный план. Ведомость чертежей основного комплекта	ПМ.МПО-1	
3	План фактического использования территории.	ПМ.МПО-3	1:2000

### Запись о соответствии

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

Директор ООО «Уралтеплоприбор» \_\_\_\_\_  Д.А. Щипакин

### Список разработчиков проекта

Главный инженер проекта



Е.А. Паньков

Архитектор



Е.А. Мустафина

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	7
1. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ.....	7
1.1 Жилая зона .....	7
1.2 Предложения по формированию красных линий улиц .....	9
1.3 Зоны с особыми условиями использования территории .....	10
2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ .....	12
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ..	12
3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть .....	12
3.2 Улицы и дороги .....	12
3.3 Велосипедное движение .....	13
3.4 Пешеходное движение.....	13
3.5 Общественный пассажирский транспорт .....	13
3.6 Сооружения и устройства для хранения транспорта.....	13
4. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	14
4.1 Водоснабжение .....	14
4.2 Водоотведение .....	14
4.3 Теплоснабжение .....	14
4.4 Газоснабжение .....	15
4.5 Электроснабжение .....	15
4.6 Сети связи .....	15
4.7 Дождевая канализация.....	16
4.8 Вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории .....	16
4.9 Санитарная очистка .....	16
5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ .....	16

## ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 13.06.2023);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 24.06.2023);
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 31.05.2022);
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2020 N 904/пр) (ред. от 31.05.2022);
- СП 113.13330.2012. «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99» (утв. Приказом Минстроя России от 17.04.2015 № 291/пр);
- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"(с изменениями и дополнениями);
- Приказом от 1.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
- ГОСТ «Условные знаки для топографических планов 1:5000-1:500»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населенных пунктах Российской Федерации»;
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции решения МГСД от 16.08.2023 № 117);
- Местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 года №7;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Федеральным законом "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ;
- Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29 октября 2020 года №268 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области» (с изменениями на 15 марта 2023 года);
- Приказом Минстроя России №897/пр, Минспорта России № 1128 от 27.12.2019 (ред. от 28.06.2021) «Об утверждении методических рекомендаций по благоустройству общественных и дворовых территорий средствами спортивной и детской игровой инфраструктуры».

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

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

- Документация по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, (I очередь инвестиционного развития по проекту 04-2013-00-ПП). Проект утвержден Постановлением администрации города от 01.03.2022 №2184-П;

- Проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П.

2. Границы соседних земельных участков, 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 от 06.08.2022г. № КУВИ-001/2022-133981779.

3. 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, предоставленного заказчиком.

Площадь территории в границах проектирования составляет 172 559 кв. м (17,26 га). Границы проектирования приняты в соответствии с планируемыми границами элемента планировочной структуры.

4. Правовые документы:

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

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

3. Сведения о возможностях инженерно-технического обеспечения и технического присоединения, предоставленные эксплуатирующими организациями и собственником сетей (МП Трест «Водоканал», ЗАО «Магнитогорскгазстрой», МУП «Магнитогорские газовые сети», МП «Горэлектросеть» г. Магнитогорск).

## **ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **1. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ**

Проектом предусмотрено взаимоувязанное размещение жилых и общественных зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

#### **1.1 Жилая зона**

В соответствии с архитектурно-планировочным решением застройки и перечнем видов разрешенного использования в состав проектируемой территории жилой зоны (Ж-3) включаются несколько типов застройки и сооружений:

- объекты индивидуального жилищного строительства (жилые дома);
- дома блокированной застройки;
- ОКС, Цель – размещение зданий, предназначенных для размещения залов, клубов многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- ОКС, Цель – размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг;
  - ОКС, Цель – размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования, оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов;
  - ОКС, Цель – размещение спортивных залов, залов рекреации (с бассейном и без) в зданиях и сооружениях;
  - ОКС – магазины, аптеки, Цель – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, общей площадью до 1500 кв.м.;
  - ОКС – рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары, Цель – размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания.
- Комплексно при реализации проекта по застройке территории жилыми домами предусмотрено строительство улично-дорожной сети, коммунальных объектов и сооружений, мероприятий по озеленению территорий. Проектом запланировано размещение площадок общего пользования для повседневного и периодического пользования.
- Также для обеспечения застройки объектами инженерной и транспортных инфраструктур запланировано к размещению:
- размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку электричества: трансформаторные подстанции;
  - земельные участки общего пользования.

#### *Основные показатели плотности застройки*

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, территориальная зона Ж-3 (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками, блокированная жилая застройка):

1.1 Нормативные показатели плотности застройки определены 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.

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

Процент застройки в границах земельного участка – 40;

Процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» - 60;

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

Озеленение территории земельных участков составляет не менее 25 процентов (согласно требованиям ПЗиЗ).

Баланс территории проектирования приведен в таблице 1.

Таблица 1

Баланс территории проектирования

№	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	172559.00	100
2	Площадь застройки	51454,40	30

3	Общая площадь зданий и сооружений	89837,20	
4	Площадь покрытий	23509.00	14
5	Площадь озеленения	97595,60	56
6	Коэффициент застройки	0.30	
7	Коэффициент плотности застройки	0.52	
8	Плотность застройки, м <sup>2</sup> /га	5212.66	
9	Численность населения, чел.	720	
10	Плотность населения, чел/га	42	

## 1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Проектом предусматривается:

- отмена действующих красных линий;
- проектное предложение по установлению красных линий проектируемых улиц местного значения и проездов (улиц в зонах жилой застройки, проездов) (в соответствии с чертежом планировки территории).

Ширина проектируемых улиц и проездов зависит от категории улиц и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений).

**1 Существующая магистральная улица районного значения: ул. Татьянической** (на участке от ул. Труда (перспективная) до ул. Зеленая)

Ширина в действующих красных линиях - 35,00 м.

Линия регулирования жилой застройки – на расстоянии 6,0 м от красной линии.

Профиль ул. Татьянической асимметричный и предусматривает в своем составе расположение:

- проезжей части шириной 15,0 м;
- пешеходного тротуара шириной 3,0 м вдоль обеих сторон проезжей части;
- велосипедной дорожки шириной 1,5 м с восточной стороны от проезжей части;
- технической зоны, включающей:

в наземной части - зеленые насаждения общего пользования;

в подземной части - инженерные сооружения и коммуникации.

**2. Проектируемая магистральная улица районного значения: ул. Есенина**

Ширина в действующих красных линиях - 35,00 м.

Линия регулирования жилой застройки – на расстоянии 6,0 м от красной линии.

Профиль ул. Есенина асимметричный и предусматривает в своем составе расположение:

- проезжей части шириной 15,0 м;
- пешеходного тротуара шириной 3,0 м вдоль обеих сторон проезжей части;
- велосипедной дорожки шириной 1,5 м с восточной стороны от проезжей части.

**3. Проектируемые улицы местного значения**

Ширина в устанавливаемых красных линиях - 16,00 м.

Линия регулирования жилой застройки – на расстоянии 3 м от красной линии.

Типовой профиль симметричный и асимметричный, который предусматривает в своем составе расположение:

- проезжей части шириной 6 м;
- пешеходной зоны с двух сторон относительно проезжей части и общей шириной 10 м;
- совместно с технической зоной, включающей:
- в наземной части - зеленые насаждения общего пользования;
- в подземной части - инженерных сооружений и коммуникаций.

#### 4. Проектируемые проезды

Ширина в устанавливаемых красных линиях - 14,00 м.

Линия регулирования жилой застройки – на расстоянии 3 м от красной линии.

Типовой профиль симметричный и асимметричный, который предусматривает в своем составе расположение:

- проезжей части шириной 6 м;
- пешеходной зоны с двух сторон относительно проезжей части и общей шириной 8 м; совместно с технической зоной, включающей:
  - в наземной части - зеленые насаждения общего пользования;
  - в подземной части - инженерных сооружений и коммуникаций.

### 1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований.

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

#### Санитарные разрывы

Санитарный разрыв (СР) является обязательным элементом объектов, которые могут быть источниками химического, биологического или физического воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

Санитарные разрывы определяются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и других нормативных документов. По своему функциональному значению СР является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и письмом руководителя Управления Роспотребнадзора РФ от 22.11.2010 №01/16400-0-32 размещение жилой и другой нормируемой застройки в границах санитарных разрывов действующих предприятий, производств, сооружений и иных объектов не допускается. При планировании жилой застройки следует учитывать СР. В границах санитарного разрыва не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

#### Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, на территории располагаются санитарные разрывы от стоянок легкового транспорта.

Таблица 2

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50

Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----	----	-------------	-------------	-------------

#### Санитарные разрывы от сооружений

Согласно СП 42.13330.2016, на территории устанавливаются расстояния от сооружений коммунального хозяйства:

*от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ дошкольных образовательных организаций, медицинских организаций и предприятий питания – 20 м.*

#### *Охранные зоны газораспределительных сетей*

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

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода.

#### *Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства*

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль 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;

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) 10 м вокруг подстанций 10/0,4кВ - 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, указанном в подпункте «а», применительно к высшему классу напряжения подстанции.

Также при проектировании следует учитывать минимальные расстояния от инженерных сетей до фундаментов зданий (согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016):

1) расстояние по горизонтали (в свету) от *водопровода* до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от *самотечной канализации* (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

## **2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Проектом предусмотрено размещение объектов капитального строительства общественного назначения следующих функциональных типов:

Проектом предусмотрено размещение объектов капитального строительства общественного назначения следующих функциональных типов:

– ОКС, Цель – размещение зданий, предназначенных для размещения залов, клубов многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

– ОКС, Цель – размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг;

– ОКС, Цель – размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования, оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов;

– ОКС, Цель – размещение спортивных залов, залов рекреации (с бассейном и без) в зданиях и сооружениях;

– ОКС – магазины, аптеки, Цель – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, общей площадью до 1500 кв.м.;

– ОКС – рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары, Цель – размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания.

Общественная застройка обеспечивает потребности населения товарами как повседневного спроса, так и периодического пользования.

В соответствии с проектом планировки 1 очереди предлагается размещение двух рассредоточенных по территории объектов образования: детского дошкольного учреждения ёмкостью 220 мест общеобразовательной школы ёмкостью 500 мест. Во втором варианте строительство детского дошкольного учреждения предусмотрено с возможностью переноса объекта в другое место после уточнения планировочного решения и типа жилой застройки на указанной территории.

До начала строительства учреждений образования обеспеченность местами выполнена за счет действующих образовательных учреждений города, а оказание медицинской помощи – действующими медицинскими учреждениями.

Радиус обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке обеспечены пешеходной и транспортной доступностью.

## **3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

### **3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть**

На расчетный срок проектом планировки предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

### **3.2 Улицы и дороги**

Основные въезды на территорию жилого района организованы с ш. Западное - с восточной стороны территории (с территории 1-й очереди), планируемыми въездами на расчетный срок являются южное направление – с ул. Труда по ул. Татьянической и ул. Есенина.

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют планируемые улицы:

### **Планируемые улицы:**

Магистральная улица районного значения регулируемого движения (ул. Есенина) предусматривает 2 проезжие части по 3,25 м с разделительной полосой 3,5 м и числом полос движения - 2. Дорожное покрытие – асфальтобетон. Пешеходное передвижение организовано двумя тротуарами шириной по 3,0 м. На магистральной улице выделено велосипедное движение. Ширина велосипедной части дорожки составляет 1,5 м.

Улицы местного значения предусматривают ширину проезжей части не менее 6 метров с числом полос - 2. Дорожное покрытие - асфальт. Использование эко-покрытия – георешетка в профиле местных улиц позволяет совместить пешеходные и велосипедные зоны с озелененными территориями. Безопасность передвижения обеспечена специальной дорожной разметкой и ограждением.

### **3.3 Велосипедное движение**

Вдоль проектируемого жилого района формируется система велосипедных коммуникаций. Выделенная велосипедная дорожка предусмотрена вдоль магистральной улицы Татьянической и улицы Есенина. Ширина велосипедной полосы одностороннего движения - 1,5 м. В жилой застройке также возможно велосипедное движение, организованное посредством дорожной разметки.

Система велосипедных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территории жилых районов, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт велосипедных передвижений.

### **3.4 Пешеходное движение**

На территории застройки формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, организующих доступ к объектам жилого, общественного и рекреационного назначения. Пешеходное движение запланировано вдоль проезжей части уличной сети.

Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территорию жилой застройки, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений.

### **3.5 Общественный пассажирский транспорт**

Основными видами транспорта для пассажирских межрайонных и внутрихозяйственных связей является индивидуальный легковой автомобиль.

Согласно Генеральному плану г. Магнитогорска по магистральным улицам этой части города предусмотрено движение наземного общественного пассажирского транспорта (экспресс-автобус).

Места остановок общественного пассажирского транспорта запланированы по ш. Западное и ул. Труда (перспективная). Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта в районах индивидуальной жилой застройки: для экспресс-автобусов 800-1200 м.

Движение общественного пассажирский транспорта предусматривается по магистральным улицам.

### **3.6 Сооружения и устройства для хранения транспорта**

Общие решения в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта:

1) система организации постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков предусматривает следующие виды хранения:

- хранение в капитальных гаражах и открытых стоянках;

2) система организации временного хранения индивидуального автотранспорта на территории жилой застройки предусматривает следующие виды хранения:

- хранение на охраняемых и не охраняемых гостевых, приобъектных стоянках.

Общее количество машиномест для жителей составляет 300 м/м.

Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей для учреждений и предприятий обслуживания определяется в соответствии с таблицей 14 Местных нормативов градостроительного проектирования г. Магнитогорска и составляет 29 м/м, в том числе 4 м/м для транспорта маломобильных групп населения.

#### **4. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

Для обеспечения проектируемой застройки инженерными коммуникациями предусматривается дальнейшее развитие инженерной инфраструктуры, которое включает строительство новых инженерных сетей, строительство трансформаторных подстанций 10/0,4кВ, выделение охранных зон инженерных коммуникаций.

##### **4.1 Водоснабжение**

Подключение проектируемой застройки к коммунальным сетям водоснабжения 1-й очереди жилой застройки осуществить в соответствии с техническими условиями на строительство подводящих сетей водопровода и канализации № 25-14-5, выданными МП трест «Водоканал».

Протяженность проектируемых сетей водопровода составляет ~ 3.30 км.

Итого водопотребление на расчетный срок составит: 213,59 куб.м/сут., 28,40 куб.м/ч.

##### *Поливочный водопровод*

Поливочный водопровод отсутствует. Полив зеленых насаждений будет решаться индивидуально, каждым застройщиком путем подключения к центральному водопроводу, либо привозной водой.

Удельное среднесуточное за поливочный сезон потребление воды на поливку в расчете на одного жителя в объеме 50 л/сут, с учетом климатических условий и степени благоустройства населенного пункта, в соответствии с примечанием к таблице 3 СП31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». Количество поливок принято 1 (один) в сутки.

##### **4.2 Водоотведение**

Проектом планируется оборудование централизованной канализацией всей проектируемой жилой застройки, а также всех общественных зданий через подключение проектируемых сетей к магистральным сетям.

Подключение проектируемой застройки к коммунальным сетям водоотведения осуществить в соответствии с техническими условиями на строительство подводящих сетей водопровода и канализации № 25-14-5, выданными МП трест «Водоканал».

Протяженность сетей водоотведения составляет ~ 3.30 км.

Итого водоотведение на расчетный срок составит: 213,59 куб.м/сут., 28,40 куб.м/ч.

##### **4.3 Теплоснабжение**

Проектом не предполагается развитие централизованных систем отопления. Теплоснабжение жилой застройки осуществляется от индивидуальных отопительных аппаратов (газовое отопление). Теплоснабжение общественной застройки осуществляется от встроенно-пристроенных индивидуальных котельных.

#### 4.4 Газоснабжение

Газоснабжение проектируемой застройки предусматривается природным газом среднего давления от существующих и проектируемых сетей в соответствии с техническими условиями №177 в 2012г, выданными ЗАО «Магнитогорскгазстрой». Проектируемые газопроводы среднего давления от точки врезки до объектов жилой застройки предлагается выполнить в подземном, либо наземном исполнении из полиэтиленовых, металлических труб соответственно.

Использование газа предусматривается на:

- отопление;
- горячее водоснабжение.

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

Для обеспечения застройки газом в полном объеме и стабильном режиме проектом предусмотрено:

- строительство сетей газоснабжения среднего давления ~ 3.10 км.

ИТОГО потребления газа жилой застройкой: 148710 куб.м/год.

ИТОГО потребления газа общественной застройкой:

- объекты местного значения 14870 куб.м/год.

#### 4.5 Электроснабжение

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

Подключение проектируемой застройки к сетям электроснабжения предусматривается от линии 10 кВ, построенной согласно п.4.2 технических условий.

Проектом планировки территории предусматривается строительство двух трансформаторных подстанции 10/0,4 кВ, подземных кабельных линий 10 кВ, кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ или воздушных линий электропередачи 0,4кВ, линии наружного освещения улиц.

Строительство сетей планируется поэтапно, в соответствии с разработанной рабочей документацией.

Протяженность инженерных сетей в границах проектирования составит:

- подземная кабельная линия электропередачи напряжением 10 кВ ~ 0.90 км;
- кабельная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ или воздушная линия электропередачи 0,4кВ ~ 3.30 км;
- линия наружного освещения вдоль ул. Есенина ~ 0,15 км.

Итого электропотребление на расчетный срок составит: 1642,98 кВт.

#### 4.6 Сети связи

##### *Телефонизация*

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

Основная линия волоконно-оптического кабеля связи «Интернет» проложена воздушным способом по столбам электропередачи напряжением 0,4 кВ либо подземным способом от существующего распределительного шкафа района до потребителей.

### Радиофикация

Проектом не предполагается развитие централизованных систем радиофикации.

### Телевидение

Для приема телевизионных программ в жилых домах предусматривается установка индивидуальных телевизионных антенн.

## 4.7 Дождевая канализация

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

## 4.8 Вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории

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

На территории максимально сохраняется существующий рельеф.

## 4.9 Санитарная очистка

Мусороудаление с территорий жилой застройки, предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами для накопления ТКО на Магнитогорскую городскую левобережную свалку.

Проектом предусмотрено:

Количество твердых коммунальных отходов составит 1131 куб.м/год.

Количество контейнерных площадок – 2 ед.

Количество контейнеров на площадке – 3 ед.

Объем одного контейнера – 20,0 куб.м.

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

## 5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние.	Расчетный срок
1	Территория			
	Площадь территории в границах проектирования	га	17,26	17,26
1.1	Площадь проектируемой территории в границах проектного предложения - всего		17,26	17,26
	в том числе территории:			
	- жилых зон (жилой район)	га	17,26	17,26
	зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки	га	17,26	17,26
	в том числе:			
	- комплексное жилищное строительство	га	17,26	0,0
	- территории индивидуальной застройки	га	0,0	7,54
	- территории блокированной застройки	га	0,0	3,22
	- территории объектов предпринимательской деятельности	га	0,0	0,46
	- территории объектов коммунального обслуживания	га	0,0	0,04

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние.	Расчетный срок
	- территории детских площадок, площадок для отдыха, спортивных площадок	га	0,0	0,30
	- территории транспортных и инженерных коммуникаций	га	0,0	5,70
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	га	0,0	5,70
	из них:			
	площадки общего пользования	га	0,0	0,17
	улицы, проезды	га	0,0	2,43
	зеленые насаждения общего пользования	га	0,0	3,10
1.3	Процент застройки			
	- зона малоэтажной жилой застройки		-	40
1.4	Коэффициент плотности застройки			
	- зона малоэтажной жилой застройки		-	0,6
1.5	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	0,0	0,0
	земли субъектов Российской Федерации	-"	0,0	0,0
	земли муниципальной собственности	-"	17,26	17,26
	земли частной собственности	-"	0,0	0,0
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	0	720
2.2	Плотность населения	чел./га	0	42
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов, в том числе:	тыс. м2 общей площади квартир	0	86,112
	жилой застройки	га	0	10,76
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	0	1-2
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м2 общей площади квартир	0	0
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м2 общей площади квартир	0,0	0,0
	В том числе:			
	государственной и муниципальной собственности	-"	0,0	0,0
	частной собственности	-"	0,0	0,0
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			
	по техническому состоянию	-"	0,0	0,0
	по реконструкции	-"		
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	-"	0,0	0,0
3.6	Новое жилищное строительство - всего	-"	0,0	86,112
	В том числе:			
	малоэтажное	-"	0,0	86,112
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Учреждения образования			
4.1.1	Детские дошкольные учреждения	место	0,0	27
4.1.2	Общеобразовательные школы	место	0,0	70
4.1.3	Межшкольный учебно-производственный комбинат	место	0,0	не предусматривается
4.1.4	Внешкольные учреждения	место	0,0	не предусматривается
4.2	Учреждения здравоохранения, социального обеспечения			
4.2.1	Дома-интернаты для взрослых инвалидов с физическими нарушениями	место (с 18 лет)	0,0	не предусматривается
4.2.2	Дома-интернаты для престарелых, ветеранов труда и войны, организуемые производственными объединениями (предприятиями), платные пансионаты	место (с 60 лет)	0,0	не предусматривается
4.2.3	Детские дома-интернаты	место (от 4 до 17 лет)	0,0	не предусматривается

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние.	Расчетный срок
4.2.4	Психоневрологические интернаты	место (с 18 лет)	0,0	не предусматривается
4.2.5	Специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых	место (с 60 лет)	0,0	не предусматривается
4.2.6	Специальные жилые дома и группы квартир для инвалидов на креслах-колясках и их семей	место	0,0	не предусматривается
4.2.7	Учреждения медико-социального обслуживания (хоспис, геронтологический центр, гериатрический центр, дом сестринского ухода)	койка	0,0	не предусматривается
4.2.8	Поликлиники	посещений в смену	0,0	не предусматривается
4.2.9	Молочные кухни	порция в сутки на 1 ребенка до года	0,0	не предусматривается
4.2.10	Раздаточные пункты молочной кухни	кв.м/реб. до года	0,0	10,0
4.2.11	Аптеки	кв.м общей площади	0,0	32,0
4.2.12	Станции (подстанции) скорой мед.помощи	автомобиль	0,0	не предусматривается
4.2.13	Выдвижные пункты скорой мед.помощи	автомобиль	0,0	не предусматривается
4.2.14	Институты культового назначения	приходской храм	0,0	не предусматривается
4.3	Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения			
4.3.1	Территория плоскостных спортивных сооружений	га	0,0	0,049
4.3.2	Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания	кв.м	0,0	50,0
4.3.3	Спортивные залы общего пользования	кв.м	0,0	43,0
4.3.4	Бассейны	кв.м зеркала воды	0,0	согласно заданию на проектирование
4.4	Учреждения культуры и искусства			
4.4.1	Помещения для досуга и любительской деятельности	кв.м	0,0	36,0
4.4.2	Танцевальные залы	место	0	не предусматривается
4.4.2.1	Выставочные залы	учреж	0	не предусматривается
4.4.3	Клубы	место	0	58
4.4.4	Кинотеатры	место	0	не предусматривается
4.4.5	Театры	место	0	не предусматривается
4.4.6	Концертные залы	место	0	не предусматривается
4.4.7	Музеи	место	0	не предусматривается
4.4.8	Библиотеки	тыс. экз. мест	0	не предусматривается
4.4.9	Залы аттракционов и игровых автоматов	кв.м	0,0	не предусматривается
4.4.10	Универсальные спортивно- зрелищные залы, в том числе с искусственным льдом	место	0	не предусматривается
4.4.11	Дополнительно в центральной городской библиотеке	тыс. ед. хранения читат. место	0,0	не предусматривается
4.5	Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания			
4.5.1	Магазины, в том числе:	кв.м торговой площади	0,0	350,00
4.5.2	- продовольственных товаров		0,0	107,00
4.5.3	- непродовольственных товаров		0,0	243,00
4.5.4	Рыночные комплексы	кв.м торговой площади	0,0	не предусматривается
4.5.5	Предприятия общественного питания	место	0	29
4.5.6	Магазины кулинарии	кв.м торговой площади	0,0	по расчету не предусматривается; возможно размещение по

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние.	Расчетный срок
4.5.7	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	0	заданию на проектирование
4.5.8	Производственные предприятия централизованного выполнения заказов	объект	0,0	
4.5.9	Прачечные	кг белья в смену	0,0	
4.5.10	Химчистки	кг вещей в смену	0,0	
4.5.11	Бани	место	0,0	
4.6	Организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи			
4.6.1	Отделения связи	объект	0,0	по расчету не предусматривается; возможно размещение по заданию на проектирование
4.6.2	Отделения банка	оп. касса	0,0	
4.6.3	Отделения и филиалы сберегательного банка	оп. касса	0,0	
4.6.3.1	Банк, контора, офис, коммерческо-деловой объект	объект	0,0	
4.6.4	Районные (городские народные суды)	судья	0,0	
4.6.5	Юридические консультации	юрист	0,0	
4.6.6	Нотариальная контора	нотариус	0,0	
4.6.7	Отделение полиции	объект	0,0	не предусматривается
4.6.7.1	Опорный пункт охраны правопорядка	кв. метров общей площади	0,0	не предусматривается
4.7	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства			
4.7.1	Жилищно-эксплуатационные организации	объект	0,0	не предусматривается
4.7.2	Пункт приема вторичного сырья	объект	0,0	не предусматривается
4.7.3	Гостиницы	место	0,0	не предусматривается
4.7.4	Общественные уборные	прибор	0,0	не предусматривается
4.7.5	Бюро похоронного обслуживания	объект	0,0	не предусматривается
4.7.6	Кладбище традиционного захоронения	га	0,0	не предусматривается
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0	2,63
	В том числе:			
	- магистральные улицы	км	0,0	0,150
	из них:			
	общегородского значения	км	0,0	0,0
	районного значения	км	0,0	0,150
	- улицы и проезды местного значения	км	0,0	2,48
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,0	0,0
	В том числе:			
	трамвай	"-	0,0	0,0
	троллейбус	"-	0,0	0,0
	Автобус (экспресс - автобус)	"-	0,0	0,0
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	машино-мест		
	в том числе:			
	- постоянного хранения	"-	0,0	300
	- временного хранения	"-	0,0	29
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
	Водопотребление	м <sup>3</sup> /сут	0,0	213,59
	Водоотведение	"-	0,0	213,59
	Электропотребление	кВт	0,0	1642,98
	Расход газа жилой застройкой	тыс. м3/год	0,0	148,71
	Расход газа обществ. застройкой местного значения	тыс. м3/год	0,0	14,78
	Количество твердых бытовых отходов	тыс. кг/год	0,0	1,131
	В том числе утилизируемых	"-	-	1,131