

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 (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть))

Шифр 05-25-01-ППТ.ОЧП

Том I. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Директор ООО «Уралтеплоприбор»

Щипакин Д.А.

Директор ООО «Аспект»

Сопко А.В.



Магнитогорск, 2025

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории

Основная часть проекта

Том I шифр 05-25-01 ППТ.ОЧП

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории.

Графические материалы:

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

Материалы по обоснованию проекта

Том III шифр 05-25-01 ППТ.МПО

Пояснительная записка.

Графические материалы:

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

Проект межевания территории

Основная часть проекта

Том IV. Шифр 05-25-01- ПМ.ОЧП

Основная часть проекта межевания

1.1 Текстовая часть

1.2 Графические материалы:

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

Материалы по обоснованию проекта

Том V. Шифр 05-25-01- 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 -1	1:2000
3	Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:2000	ПМ.МПО-3	1:2000
4	План фактического использования территории. М 1:2000	ПМ.МПО-4	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	8
1. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ.....	8
1.1 Жилая зона	8
1.2 Предложения по формированию красных линий улиц	10
1.3 Зоны с особыми условиями использования территории.....	10
2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	11
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ..	12
3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть	12
3.2 Улицы и дороги, пешеходное движение.....	12
3.3 Общественный пассажирский транспорт	13
3.4 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	15
4.4 Газоснабжение	15
4.5 Электроснабжение	15
4.6 Сети связи	16
4.7 Дождевая канализация	16
4.8 Вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории	16
4.9 Санитарная очистка	16

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025);
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 113.13330.2023 «Стоянки автомобилей»;
- 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 01.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
- 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 24.06.2025 № 113) – далее ПЗиЗ;
- 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 12.01.2024) «Об утверждении методических рекомендаций по благоустройству общественных и дворовых территорий средствами спортивной и детской игровой инфраструктуры».

Площадь территории в границах проектирования составляет **11,21 га**.

Проект представлен на топографическом плане М 1:500, выполненной ООО "УралГеоПлюс" в 2020 г.

Проект выполнен на основании следующих сведений и документов:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Генеральный план Магнитогорского городского округа в редакции от 29.06.2021 №148;
 - Проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города). Проект утвержден Постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (шифр: 18-2010-00-ПП, разработанный ООО «Умный дом»);
 - Документация (I очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул.

Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Зеленая, шоссе Западное, Труда. Проект утвержден Постановлением администрации города от 21.05.2014 №6801-П (шифр: 04-2013-00-ПП, разработанный ООО «УралПром-проект»);

- Документация по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, 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 (шифр: 2020-563, разработанная ООО «АСД-проект»);

- Документация (I очередь инвестиционного развития) 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, утвержденная Постановлением администрации города от 31.07.2023 №7861-П (шифр: 001-23-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»);

- Документация (I очередь инвестиционного развития) по внесению 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. Уютная, ул. Преображенская, ш. Западное, утвержденная Постановлением администрации города от 02.09.2024 №8893-П (шифр: 002-23-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»);

- Документация по внесению 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)), утвержденная Постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П (шифр: 001-22-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

2. Сведения, предоставленные УАиГ администрации города на электронном носителе, в форматах .idf или .dxf.

3. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (выписка из Единого государственного реестра недвижимости) предоставлены филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области:

- Кадастровый план территории из единого государственного реестра недвижимости 24.01.2025 г. №КУВИ-001/2025-20496256 (номер кадастрового квартала: 74:33:0221001).

4. Правовые документы:

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

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

5. Сведения о возможностях инженерно-технического обеспечения и технического присоединения, предоставленные эксплуатирующими организациями и собственником сетей.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено взаимоувязанное размещение жилых зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования.

Проектное предложение подготовлено на 2-ю часть 1-ой очереди и 3-ю часть 2-й очереди, площадь территории которой составляет площадь 11,21 га. Координаты границы проектирования представлены в таблице 1.

Таблица 1

Координаты границы проектирования

N	X	Y			
1	406684.53	1359133.55	15	406710.88	1358900.18
2	406680.81	1358908.53	16	406711.07	1358938.52
3	406560.81	1358910.51	17	406704.56	1358938.62
4	406559.96	1358859.61	18	406706.11	1359033.21
5	406599.89	1358858.95	19	406941.64	1359029.33
6	406596.01	1358638.12	20	406947.97	1359412.63
7	406566.97	1358595.91	21	406861.39	1359414.27
8	406500.09	1358531.4	22	406860.63	1359368.04
9	406420.26	1358536.27	23	406858.79	1359256.44
10	406413.79	1358430.04	24	406848.94	1359256.6
11	406448.67	1358427.91	25	406696.66	1359156.04
12	406595.68	1358571.46	26	406676.64	1359156.31
13	406642.22	1358640.16	27	406676.33	1359133.69
14	406703.41	1358639.11	1	406684.53	1359133.55

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 – 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;
- ОКС, Цель – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг.

Комплексно при реализации проекта по застройке территории жилыми домами предусмотрено строительство улично-дорожной сети, коммунальных объектов и сооружений, мероприятий по озеленению территорий.

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

Нормативные показатели плотности застройки определены в ПЗиЗ (территориальная зона Ж-3 – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки):

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.

Озеленение территории земельных участков составляет не менее 25 процентов.

Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету организаций и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Сводные показатели застройки для элементов планировочной структуры приведены в таблице 2. **Расчетные показатели посчитаны согласно варианту планировочного решения застройки территории и могут меняться на последующих стадиях проектирования, но не должны выходить за границы нормативных значений.**

Таблица 2

Сводные показатели застройки для элементов планировочной структуры

№	Наименование	Значение	
1	Площадь в границах элемента планировочной структуры, в т.ч.:	82716.00	
	квартал 1	47616.00	
	квартал 2	35100.00	
2	Площадь застройки, м2	20680.98	
	квартал 1	11819.80	
	квартал 2	8861.18	
3	Общая площадь зданий и сооружений, м2	<i>Расчетная</i>	<i>Нормируемая (максимальная)</i>
	квартал 1	23639.60	38093
	квартал 2	16998.86	28080
4	Процент озеленения территории, %	<i>Расчетный</i>	<i>Нормируемый (минимальный)</i>
	квартал 1	39	25
	квартал 2	40	25
5	Коэффициент плотности застройки	<i>Расчетный</i>	<i>Нормируемый (максимальный)</i>
	квартал 1	0.50	0.8
	квартал 2	0.48	0.8
6	Плотность застройки, м ² /га		
	квартал 1	4964.63	
	квартал 2	4842.98	
7	Численность населения, чел.	466	
	квартал 1	250	
	квартал 2	216	
8	Плотность населения, чел/га	56	
	квартал 1	52.42	
	квартал 2	61.54	

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Проектом предусматривается:

- отмена части 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): 14,0-16,0 м.

Линии регулирования застройки со стороны улиц и проездов устанавливаются в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, на расстоянии 1,0-3,0 м. Согласно архитектурно-планировочному решению застройки отступ от красных линий 1 м необходим для уменьшения площади замощения и увеличения площади озеленения участков.

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.

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

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

В соответствии Генеральным планом Магнитогорского городского округа в редакции от 29.06.2021 №148 и документацией 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), утвержденной Постановлением администрации города от 01.03.2022 №2184-П, предлагается размещение двух рассредоточенных по территории объектов образования: детского дошкольного учреждения ёмкостью 220 мест и общеобразовательной школы емкостью 500 мест. Строительство детского дошкольного учреждения предусмотрено с возможностью переноса объекта в другое место после уточнения планировочного решения и типа жилой застройки на указанной территории.

Расчетный показатель обеспеченности общеобразовательными учреждениями для 1-й очереди составляет 317 мест, для 2-й очереди 1 части – 78 мест, 2 очереди 2 части – 9 мест; 1 очереди 2 части и 2 очереди 3 части – 65 мест; общее количество требуемых мест – 469. Таким образом, емкости общеобразовательного учреждения на 500 мест достаточно для обеих очередей строительства.

Расчетный показатель обеспеченности детскими дошкольными учреждениями для 1-й очереди составляет 122 места, для 2-й очереди 1 части – 30 мест, 2 очереди 2 части – 5 мест; 1 очереди 2 части и 2 очереди 3 части – 38 мест; общее количество требуемых мест – 195. Таким образом, емкости детского дошкольного учреждения на 220 мест достаточно для обеих очередей строительства.

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, пешеходное движение

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

Проектируемые проезды обеспечивают проезд пожарных машин, хозяйственных и индивидуальных автомобилей.

Планировочное решение малоэтажной застройки обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, запланированным для индивидуального и блокированного жилищного строительства.

Улицы в зонах жилой застройки обеспечивают транспортное обслуживание застройки и не осуществляют пропуск транзитных общегородских транспортных потоков. Сеть сформирована улицами местного значения и проездами, конфигурация сети – прямолинейная.

Ширина проектируемых улиц определена в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов.

Для обеспечения видимости не допускается устройство земляных валов, посадка деревьев и кустарников, установка сооружений (кроме технических средств, устанавливаемых по ГОСТ Р 52289, а также за исключением рекламных конструкций и наружной рекламы, размещенных на улицах населенных пунктов) высотой более 0,5 м в зонах треугольников видимости на нерегулируемых пересечениях и примыканиях дорог и улиц в одном уровне, а также на пешеходных переходах, а также срезки видимости на внутренней стороне кривых в плане дорог и улиц.

Радиусы закругления бортового камня или кромки проезжей части улиц следует принимать по расчету, но не менее 6 м.

В конце проектируемых тупиковых проездов предусмотрены разворотные площадки. При этом разворотные площадки могут использоваться для проезда к дому, развороту. Парковка транспортных средств на разворотных площадках исключена.

Ширина проезжих частей и тротуаров оптимальны для полноценного и безопасного функционирования как внутри жилой застройки, так и на прилегающих к ней магистрали города.

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют планируемые улицы:

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.

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.

Территории объектов обслуживания и площадок общего пользования связаны пешеходными тротуарами и проездами с жилыми группами.

Проектируемые пешеходные зоны и тротуары предусмотрены:

- вдоль улиц местного значения - шириной не менее 1,5 м, с двух сторон;

05-25-01-ППТ.ОЧП

- вдоль проездов - шириной не менее 1,5 м, с одной стороны.

3.3 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) согласно документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, 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 (шифр: 2020-563, разработанная ООО «АСД-проект»). Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта в районах индивидуальной жилой застройки: 600 м (может быть увеличена до 800 м).

Движение общественного пассажирский транспорта предусматривается по магистральным улицам.

3.4 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 неохраняемых гостевых, приобъектных стоянках.

Общее количество машиномест для жителей составляет 336 м/м. Машиноместа размещены на индивидуальных земельных участках и в парковочных карманах на улично-дорожной сети, не создавая при этом помех движению пешеходов.

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 32 м/м, в том числе 1 м/м для транспорта маломобильных групп населения (расчет представлен в табл. 8). Проектом предусмотрено 33 машиноместа, в т.ч. 2 машиноместа для автомобилей МНГ.

На автостоянках необходимо предусматривать 10% мест для транспорта инвалидов, в том числе 5% специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле–коляске не далее 100 м от входа в общественное здание.

Стоянки размещаются на земельных участках учреждений и предприятий обслуживания согласно градостроительным регламентам.

Точное местоположение автостоянок и количество машиномест определяется при рабочем проектировании. Разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки определяются согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

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 осуществить в соответствии с договором, заключенным с МП «Водоканал».

Обслуживание сетей водоснабжения после их строительства производится силами владельца сетей.

В жилых зданиях предусматривается полное санитарно-техническое устройство. Здания оборудуются водопроводом, канализацией.

Горячее водоснабжение обеспечивает горячей водой бытовые нужды. Горячее водоснабжение (ГВС) индивидуальной жилой застройки предусматривается от накопительного электрического водонагревателя, устанавливаемого в технических помещениях.

Для обеспечения проектируемой жилой застройки централизованной системой водоснабжения надлежащего качества, необходимо выполнить следующие мероприятия:

- предусмотреть строительство водопроводной сети, транспортирующей воду питьевого качества, от существующих сетей водоснабжения, до объектов жилой застройки в соответствии с проектными решениями, которые следует разработать на стадии рабочего проектирования;

- выполнить подключение всех потребителей к сетям жилой застройки, с разрешения владельцев этих сетей.

Обслуживание сетей водоснабжения после их строительства производится силами владельца сетей.

Для пожаротушения на проектируемой сети должны быть установлены пожарные гидранты.

Технические решения по водоснабжению и нормы расхода воды потребителями приняты в соответствии с СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Итого водопотребление на расчетный срок составит: 96,64 куб.м/сут., 5,442 куб.м/ч.

4.2 Водоотведение

Проектом планируется оборудование централизованной канализацией всей проектируемой жилой застройки.

Подключение проектируемой застройки к коммунальным сетям водоотведения осуществить в соответствии с договором, заключенным с МП «Водоканал».

Для обеспечения проектируемой жилой застройки в полном объеме централизованной системой канализации проектом необходимо предусмотреть:

- строительство сетей самотечной бытовой канализации, подключаемых к существующим сетям водоотведения, до объектов жилой застройки в соответствии с проектными решениями, которые следует разработать на стадии рабочего проектирования;

- выполнить подключение всех потребителей к сетям жилой застройки, с разрешения владельцев этих сетей.

Обслуживание сетей водоотведения после их строительства производится силами владельца сети.

Итого водоотведение на расчетный срок составит: 96,64 куб.м/сут., 5,442 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 2012 г, 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. Присоединение проектируемой жилой застройки к распределительной системе газоснабжения выполняется собственником объекта своими силами и по отдельному индивидуальному рабочему проекту в надземном/подземном исполнении через отключаемую арматуру, размещаемую в каждом здании. Обеспечение газом общественной застройки выполнить путем установки индивидуальных газовых котельных.

Переходы газа через проезжую часть, пересечение с другими инженерными коммуникациями и иными преградами выполнять в футляре.

Подключение застройки к сетям газоснабжения осуществляется в соответствии с локальными техническими условиями, выдаваемыми собственником сетей.

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.
- ИТОГО потребления газа жилой застройкой: 2609688 куб.м/год.
ИТОГО потребления газа общественной застройкой:
- объекты местного значения 260969 куб.м/год.

4.5 Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются жилые дома, здание общественного назначения.

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 30.12.2013 г.

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

Проектом планировки территории предусматривается строительство подземных 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.

Итого электропотребление на расчетный срок составит: 1815,37 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 поливочных 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 осуществляется путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами для накопления ТКО на полигон ТКО Магнитогорского филиала АО «Ситиматик».

Проектом предусмотрено:

Количество твердых коммунальных отходов составит 1264,19 куб.м/год.

Количество контейнерных площадок – 2 ед. (по ш. Западное и по ул. Есенина).

Количество контейнеров на площадке – 2 ед.

Объем одного контейнера – 20,0 куб.м.

Периодичность вывоза ТКО устанавливается согласно действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям.