



Архитектурно-проектное бюро

ГЛАВПРОЕКТ

ООО "Главпроект", 455001 г.Магнитогорск, пр.К.Маркса, 13, тел.(3519) 43-01-34 e-mail: apb-glav@yandex.ru

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №6241 от 18.08.2011г

г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д. №13

шифр проекта: Г-819.04.20-ППТ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрацией города от 17.02.2012 №1572-П, и проекта межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная

Положения о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

Главный архитектор проекта

Хоменко А.А.

Заказчик

Твердов Д.С.

г. Магнитогорск? 2020г.

Содержание

1. Основание для проектирования	3
2. Цели и задачи проекта.....	3
3. Местоположение.....	3
4. Территориальное зонирование.....	4
5. Параметры застройки.....	4
6. Расчет учреждений обслуживания.....	4
7. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования .	6
8. Организация транспортного обслуживания	10
9. Инженерное оборудование, сети и системы.....	11

1. Основание для проектирования

Основания для проектирования: Постановление № 2539-П от 04.03.2020 Администрации города Магнитогорска Челябинской области «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, города Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, и проекта межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная»(в редакции № 3199-П от 23.03.2020) и постановление № 3199-П от 23.03.2020 Администрации города Магнитогорска Челябинской области «О внесении изменений в постановление администрации города от 04.03.2020 №2539-П»

Заказчик проекта – Твердов Денис Сергеевич

2. Цели и задачи проекта

В соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовлена документация по подготовке проекта планировки города Магнитогорска в районе улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Основными задачами документации по подготовке проекта планировки, являются:

- Определение границ зон планируемых объектов капитального строительства (далее ОКС)
- Проектирование инженерных сетей для подключения проектируемых ОКС

Проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с требованиями технических регламентов и региональных нормативов градостроительного проектирования.

3. Местоположение

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Орджоникидзево району .

Площадь территории проектирования в соответствии с Постановлением № 2539-П от 04.03.2020 Администрации города Магнитогорска Челябинской области «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, города Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, и проекта межевания территории в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная»(в редакции № 3199-П от 23.03.2020) составляет 61882м².

На территории проектирования располагается 34 земельных участка.

В настоящее время территория проектирования частично застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»).

Документация охватывает территорию в южной части города Магнитогорска, в поселке «Радужный» в районе пересечений ул.Калмыкова и ул.Дорожная. Территория с северной стороны ограничена ул. Гранитная, с южной ул.Дорожная, с восточной ул.Калмыка, с западной стороны Проездом №1. С западной стороны располагается СТО, с северной АЗС, с юга поселок «Приуральский»,

Ближайшие остановки общественного транспорта находится на пересечении улиц Калмыкова и Дорожная «пос. Приуральский» и «Переулок Третьяковой»

На территории проектирования отсутствуют зеленые насаждения ценных пород. Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с юга на север.

4. Территориальное зонирование

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон: ПК-1-Зона производственно-складских объектов, Ж-4-зона индивидуальной жилой застройки

Проект планировки территории не противоречит существующему градостроительному зонированию. Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорск

5. Параметры застройки

Таблица 5.1. Объемно-планировочные показатели проектируемой территории

Наименование	Площадь	% соотношение
Площадь проектирования	61882 кв. м	100,0
Площадь застройки	8332,06 кв. м	13,46
Площадь проектируемой застройки (10,11)	200,6 кв. м	0,32
Площадь покрытий (улицы, проезды, площади, пешеходный тротуар)	17478,51 кв. м	28,24
Площадь свободная от застройки	35870,83 кв. м	57,98
В том числе: - площадь озелененной территории		

6. Расчет учреждений обслуживания

Таблица 6.2 Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования

№ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Этажность	Площадь застройки, м ²	Площадь общая, м ²	Существующая (С)/Проектируемая (П)
:1978	строительство салона-автомобиля	Магазин	4.4	:2665	Магазины, склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли, аптеки	1	142,5	142,5	С
:2361	блокированная жилая застройка	блокированная жилая застройка**	2.3	:174	блокированная жилая застройка**	2	412	824	С
:2349	блокированная жилая застройка	блокированная жилая застройка**	2.3	:180	блокированная жилая застройка**	2	570	1140	С
:1581	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:2241	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	1	149	149	С
:1580	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:2392	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	3	104	104	С

:648	Для ведения личного подсобного хозяйства	Склады	6.9	1	Объекты складского назначения различного профиля	1	2092,6	2092,6	С
		Склады	6.9	2	Объекты складского назначения различного профиля		402,9	402,9	С
		Деловое управление	4.1	3	Административные здания		2944,9	2944,9	С
:651	Для ведения личного подсобного хозяйства	Коммунальное обслуживание	3.1	4	Котельная	1	89,26	89,26	С
:654	Для ведения личного подсобного хозяйства	Деловое управление	4.1	5	Административные здания	1	422,9	422,9	С
:626	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающим и земельными участками	2	215,4	430,8	С
:625	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	7	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающим и земельными участками	2	219,5	439	С
:213	Для объектов жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	8	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающим и земельными участками	2	203	406	С
:217	Для объектов жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	9	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающим и земельными участками	2	302	604	С

:1393	Для ведения личного подсобного хозяйства	Заправка транспортного средства **	4.9 .1. 1	10	Автозаправочные станции **	1	62,1	62,1	С
74:33 :0316 001:2 350	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	11	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающим и земельными участками	2	100	200	П
		Для индивидуального жилищного строительства	2.1	12	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающим и земельными участками	2	100,6	201,2	П
:1977	питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки				*				
:623	питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки				*				
:621	питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки				*				
:652	питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки				*				
:2366	питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки				*				
:2364	питомник, сад, пашня, пастбище, производственные постройки				*				

:2365	питомник, сад, пашня, пастбище, производствен ные постройки				*				
:2355	спортивные площадки, теннисные корты				*				
:8891	Для размещения воздушных линий электропереда чи	Коммунальны е услуги	3.1		Линии электропереда ч				С

1. Номера участков и ОКС см. Лист 1 «Чертеж планировки территории».
2. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.

7. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м	61882	61882
	В том числе территории:			
	Жилых зон	-	9338	15668,5
	из них:			
	Многоэтажная застройка	-	-	-
	4-5 этажная застройка	-	-	-
	Малоэтажная застройка	-	9338	15668,5
	В том числе:			
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками (Ж-4 Зона индивидуальной жилой застройки) см. примечание 3	-	5890	5890
	Блокированная жилая застройка	-	3448	3448
	Рекреационных зон	-"-	-	-
	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-"-	6330,5	6330,5
	Производственных зон	кв.м	46213,5	46213,5
	Иных зон	-"-	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого	кв. м	1068,09	1068,09

	района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта			
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	га	-	0,4
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"-	-	0,13
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	"-	-	0,27
	прочие территории общего пользования	"-	-	-
1.4	Коэффициент плотности застройки/норма			
	ПК-1(зона производственно-коммунальных объектов)		0,12/1,8	0,12/1,8
	Ж-4(Зона индивидуальной жилой застройки)		0,15/0,4	0,17/0,4
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	60	68
2.2	Плотность населения	чел./га	9,8	11,1
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв.м. общей площади квартир	4096,8	4498
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
	Существующий сохраняемый жилищный фонд		-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	"-	-	0
	В том числе:			
	частной собственности	"-	-	-
	государственной и муниципальной собственности	"-	-	0
	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:	"-	-	0
	по техническому состоянию	"-	-	0
	по реконструкции	"-	-	0
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"-	-	0
	Новое жилищное строительство – всего	тыс.кв.м. общей площади квартир	-	401,2
	В том числе:			
	Малоэтажное	"-	-	401,2
	Из них:	"-	-	-
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	"-	-	-

	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками) см. примечание 3	-"	-	401,2
	многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	-"	-	-
	4 - 5 этажное	-"	-	-
	многоэтажное	-"	-	-
	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	-"	-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
4.4	Аптеки/10 тыс. чел.	объектов	-	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в сутки на 1 ребенка	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего В том числе:			
	Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые комплексы, розничные рынки/1000 чел.	кв. м торговой площади	-	-
	предприятие общественного питания/1000 чел.	1 посадочное место	-	-
	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	Соответствующе единицы	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел. Из них:		-	-
	Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания (Помещение для физкультурно-оздоровительных занятий на 15 одновременных посетителей с ограничением по времени работы) / 1000 чел	кв. м общей площади	-	-
	Территория плоскостных спортивных учреждений/1000 чел	тыс. кв. м	-	-
	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства/20 тыс. жителей	объект	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые	объект	-	-

	учреждения и предприятия связи			
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	Соответствующ ие единицы	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	1125,7	1125,7
	В том числе:			
	Магистральные дороги из них:			
	скоростного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	451,34	451,34
	Магистральные улицы из них:			
	общегородского значения:	-"-	-	-
	• непрерывного движения	м	-	-
	• регулируемого движения	-"-	-	-
	районного значения	-"-	451,34	451,34
	Улицы и проезды местного значения	м	674,4	674,4
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,38	0,38
	В том числе:			
	трамвай	-"-	-	-
	троллейбус		-	-
	автобус	-"-	0,38	0,38
	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	-"-	59	59
	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м3/сут	12,58	13,54
6.2	Водоотведение	-"-	12,58	13,54
6.3	Электропотребление	кВт·ч/год	524,46	612,06
6.4	Расход газа	млн. м3/год	464,28	522,3
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	0,4	0,4
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	28	30
6.7	В том числе утилизируемых	-"-		
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га		
6.8	Потребность в иных видах	соответствующ		

	инженерного оборудования	ие единицы		
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв.м	35870,83	35870,83
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК		
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га		
8	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта			
8.1	Всего	млн. руб		
8.2	В том числе:			
	жилищное строительство	-"-		
	социальная инфраструктура	-"-		
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	-"-		
	инженерное оборудование и благоустройство территории	-"-		
	прочие	-"-		
	Удельные затраты:			
	на 1 жителя	тыс. руб		
	2	-"-		
	на 1 м ² общей площади квартир жилых домов нового строительства	-"-		
	на 1 га территории	-"-		

Примечания:

1. Границы проектирования взяты согласно приложению к постановлению администрации города Магнитогорска Челябинской области от 04.03.2020 №2539-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, в границах улиц Калмыкова, Дорожная, Гранитная»
2. Таблица основные технико-экономические показатели проекта планировки принята в соответствии с приложением 8 СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации». В скобках указано наименование согласно Правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска.

8. Организация транспортного обслуживания

В проекте предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Ширина улиц и проездов в красных линиях:

Магистральная улица районного значения регулируемого движения ул.Калмыкова – существующая:

- Ширина полосы движения – 3,75 м;
- Число полос движения – 2;
- Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Магистральная улица районного значения ул. Дорожная — существующая

- Ширина полосы движения – 3,0 м;
- Число полос движения – 2;
- Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Улица местного значения Гранитная—существующая

- Ширина полосы движения – 3,0 м;
- Число полос движения – 2;
- Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Проезд 1 — существующий;

- Ширина полосы движения – 3,0 м;
- Число полос движения – 2;
- Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Общественный транспорт

Для обеспечения удобных пассажирских связей между жилым районом и районами города проектом предусмотрен маршрут общественного транспорта, связанный с маршрутами существующей сети общественного транспорта.

Для обслуживания района производственной застройки принят следующий вид транспорта - автобус и маршрутное такси.

На проектируемой территории общественный транспорт проходит по пр. Калмыкова. Ближайшая остановка общественного транспорта — остановки «Переулок Третьяковой», «посёлок Приуральский»

Транспортное обслуживание выполнено на основе СП 42.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01 - 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Стоянки автомобилей

Потребность в автостоянках для проживающих в границах проектируемого жилого района определена в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска.

На проектируемой территории предусмотрено хранение автотранспорта в индивидуальных гаражах, размещаемых на приусадебных участках (для жилой застройки) и на открытых автостоянках (для учреждений и предприятий обслуживания).

Расчет стоянок автомобилей для общественных и производственных зданий не производился, поскольку проектом не предусматривается проектирование объектов капитального строительства. Существующие объекты уже имеют парковочные машино-места.

9. Инженерное оборудование, сети и системы

Проектом предусмотрено строительство новых и (или) реконструкция существующих инженерных сетей. Объекты капитального строительства инженерного назначения на территории отсутствуют.

Сети водоснабжения

На проектируемой территории располагаются действующие сети водопровода. Охранная зона от сети водопровода составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Подводящие сети водопровода к объектам :180 :174 запроектированы, согласно условиям подключения № 203-19-202.320в, № 203-19-202.320к, № 204-19-202.321в, № 204-19-202.321к от 30.05.19 МП трест «ВОДОКАНАЛ». Подключение объекта № 12 проектируется от сети хоз-питьевого водопровода по ул.Калмыкова, находящейся за границами проектирования. Подключение объекта № 11 к данной сети невозможно, проектом предусматривается скважина.

Сети водоотведения

На проектируемой территории располагаются действующие сети канализации. Охранная зона от сети канализации составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Подводящие сети водопровода к объектам :180 :174 запроектированы, согласно условиям подключения № 203-19-202.320в, № 203-19-202.320к, № 204-19-202.321в, № 204-19-202.321к от 30.05.19 МП трест «ВОДОКАНАЛ» Подключение объекта № 11 проектируется от сети бытовой канализации, проходящей по участку с кадастровым номером 74:33:0316001:2350. Подключение объекта № 12 к данной сети невозможно, проектом предусматривается выгребная яма.

Газоснабжение

На проектируемой территории располагаются действующие сети газопровода. Подводящие сети водопровода к объектам :180 :174,11,12, согласно техническим условиям № 1251/18-ТУп от 04.10.18. Источник газоснабжения ГРС «П.Молжив»

Охранная зона от сети газопровода составляет 2 м в обе стороны. Размеры охранной зоны газопровода и ГРП приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Сети электроснабжения

На территории проектирования располагаются действующие сети ВЛ и КЛ по 0,4 кВ и 10кВ. На территории проектирования располагаются существующие ТП. Так же на территории запроектировано подключение проектируемых объектов :180 :174,11,12 согласно предоставленным техническим условиям от ОАО «МРСК Урал» №6400010530-64-ТУ-04616 от 25.06.2018.

Проектом предусматривается перенос опоры 10кВ с территории участка 74:33:0316001:2350 отведенного под отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками на земли общего пользования.

В соответствии с Правилами "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" охранная зона от ТП составляет 10 м.

Охранная зона от ВЛ 10 кВ составляет 10 м в обе стороны от крайних проводов. Охранные зоны от ВЛ 0,4 кВ – 2 м в обе стороны от крайних проводов. Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Точкой подключения электричества к проектируемой газовой котельной является самая юго-восточная опора ВЛ-0,4кВ в границах проектирования. Охранная зона от подземной кабельной линии составляет 1 м в обе стороны от крайних кабелей.

Тепловые сети

Тепловые сети расположены на проектируемой территории. Охранная зона от тепловых сетей составляет 3 м в обе стороны. Охранная зона принято согласно приказу от 17 августа 1992 года Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства российской федерации № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей». Проектирование новых тепловых сетей ППТ не предусмотрено.

Сети связи

На территории проектирования расположены инженерные сети связи. Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

(см. Лист 6 «Схема размещения инженерных сетей и сооружений»).