



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.01.2023

№ 50 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах пересечения улиц Кирова и Магнитная

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением администрации города от 23.06.2021 №6627-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Кирова, Магнитная», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 24.06.2021 №67, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по проекту «Документация о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах пересечения улиц Кирова и Магнитная», опубликованным в газете от 25.11.2022 №133, с учетом протокола общественных обсуждений от 23.12.2022 и заключения о результатах общественных обсуждений от 23.12.2022, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 23.12.2022 №145, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах пересечения улиц Кирова и Магнитная, шифр: ПГ-21-358, выполненную ООО «Градъ», в составе:

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства согласно

приложению №1 к настоящему постановлению;

2) Положения об очередности планируемого развития территории согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

3) чертеж планировки территории М 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Беличенко О.С.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления;

2) разместить настоящее постановление и приложения к постановлению на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

3. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Леднева А.Е.

Глава города



С.Н. Бердников

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

Проект планировки территории разработан ООО «ГрадЪ» на заказ А.Б. Свущкого, Е.В. Кучерова, К.М. Шкилева, на основании постановления администрации города Магнитогорска от 23.06.2021 №6627-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах пересечения улиц Кирова и Магнитная».

Площадь территории в границах проектирования составляет – 26835 м². Границы проектирования приняты согласно приложению к постановлению администрации города Магнитогорска от 23.06.2021 №6627-П.

Подготовка графической части проекта планировки территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская";
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта, выполненного ООО «Вентура» в 2021 г. №38/21.

Проект планировки территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Генеральный план Магнитогорского городского округа;
 - Правила землепользования и застройки города Магнитогорска;
 - Проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П;
 - Документация о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части г. Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проект межевания в границах улиц Одесская, Кирова, Грубая, Магнитная, Сосновая, переуллка Шишкина (с целью размещения линейных объектов).

2. Сведения, предоставленные УАиГ администрации города Магнитогорска на электронном носителе (в форматах DXF и BMP):

- действующие красные линии улиц (в системе координат МСК-74);
- данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети и сооружения);
- границы земельных отводов.

3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастровых планов территории от 17.01.2022 г. №КУВИ-001/2022-4936886 и от 12.04.2021 г. №КУВИ-002/2021-36508516, предоставленных филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровые квартала с номерами - 74:33:0000000, 74:33:1323006.

4. Данные о распределении проектируемой территории по формам собственности учтены на основании сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

Целью разработки проекта планировки территории является:

1. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
2. Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Задачей проекта планировки территории является размещение на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1323006:587 объекта капитального строительства – мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли и смена вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:1323006:587.

1. Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено взаимосвязанное размещение объектов капитального строительства с улично-дорожной сетью и озелененными территориями.

Проектируемые объекты капитального строительства относятся:

Для территориальной зоны Ц-2:

- к условно разрешенным видам использования: Ремонт автомобилей (4.9.1.4).

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Согласно Приложению Б к СП 42.13330.2016, для городских поселений необходимо определять плотность застройки участков территориальных зон. Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

- коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории.

Объекты капитального строительства

Земельные участки под объектами капитального строительства и объектами коммунальной инфраструктуры, поставленные на учет до введения в действие ПЗЗ, сохраняют свои виды разрешенного использования. Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным Кодексом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору (часть 11 статьи 34 Закона № 171-ФЗ). В случае реконструкции объектов капитального строительства виды разрешенного использования земельных участков установить в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков и ПЗЗ, действующими на момент реконструкции объекта капитального строительства.

Параметры застройки приняты согласно предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных ПЗЗ для территориальной зоны Ц-2.

Жилой фонд

Жилой фонд в границах проекта составляет 1633 м² общей площади.

Население

Численность населения жилой застройки – 33 чел.

Основные показатели плотности застройки

1. Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗЗ для территориальных зон:

Общественно-деловые зоны:

- Ц-2 (Зона обслуживания и деловой активности местного значения). Зона обслуживания и деловой активности местного значения Ц-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров районов в городе и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

2. Проектные показатели застройки определены в границах территории квартала (в границах красных линий):

Процент застройки – 9,8 %;

Коэффициент плотности застройки – 0,98.

1.2. Предложения по установлению, изменению или отмене красных линий

В пределах проектируемой территории расположены действующие красные линии и линии регулирования застройки, установленные проектом планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденным постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, и документацией о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части г. Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проект межевания в границах улиц Одесская, Кирова, Трубная, Магнитная, Сосновая, переулка Шишкина (с целью размещения линейных объектов), утвержденной постановлением администрации города от 27.11.2020 №13436-П, установленные по ул. Кирова, ул. Магнитная, ул. Трубная. Красные линии улиц в застройке установлены, на основании установленных Генеральным планом поперечных профилей, исходя из категории улиц, норм СП 42.13330.2016 и территориальных потребностей для прохождения инженерных коммуникаций. Ширина улиц в красных линиях определена в зависимости 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).

Данным проектом планировки территории не предусмотрена корректировка красных линий и линий регулирования застройки, установленных проектом планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденным постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, и документацией о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части г. Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проект межевания в границах улиц Одесская, Кирова, Трубная, Магнитная, Сосновая, переулка Шишкина (с целью размещения линейных объектов), утвержденной постановлением администрации города от 27.11.2020 №13436-П.

1.3. Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Существующее функциональное и градостроительное зонирование отвечает положениям проекта планировки территории. Проектом не предлагается внесение изменений в перечень и границы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.4. Зоны с особыми условиями использования территории

При подготовке проекта планировки территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории расположены зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории для осуществления градостроительной деятельности по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах таких зон определяется:

- градостроительными регламентами;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Санитарно-защитные зоны

В границах проектируемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значе-

ния, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

В границах проектируемой территории расположены установленные территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти границы зон с особыми условиями использования территории (согласно данным ЕГРН):

Территория проектирования расположена в пределах зон с особыми условиями использования территории:

- частично в границы проектируемой территории попадает санитарно-защитная зона для левобережного промышленного узла г. Магнитогорск, с учетом перспективы развития предприятия ПАО "ММК (кадастровый номер 74:33-6.367). На основании Постановления Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" в границе санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: 1) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; 2) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

Санитарно-защитные зоны существующих и проектируемых предприятий и объектов, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека:

Санитарно-защитные зоны производственно-складских объектов V класса – 50 м:

(на основании санитарной классификации, определенной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»)

1. Станция технического обслуживания легковых автомобилей на 1 пост (без малярно-жестяжных работ) (объект №7).

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитной зоны для объекта №7 составляет 50 м.

В границы санитарно-защитной зоны, определенные в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, попадает существующая жилая застройка. В соответствии с п. 3.17 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 при размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны), необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). Проектными материалами обоснования санитарно-защитной зоны для проектируемой Станции технического обслуживания легкового автотранспорта на 1 пост обслуживания, по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Трубная, 20 (кадастровый номер земельного участка 74:33:1323006:587), выполненными ООО «Магнитогорскэкопроект» (приложение №18), обосновано, что объект №7 не является источником негативного воздействия на окружающую среду обитания и здоровье человека.

Следовательно, на основании п. 3.17 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в отношении объекта №7 проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные ис-

следования и измерения атмосферного воздуха не проводятся.

На основании п. 1 «Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», установленных постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222, решение об установлении санитарно-защитной зоны на объект №7 не требуется.

На основании вышеизложенного, в проекте планировки территории санитарно-защитная зона от объекта №7 не устанавливается.

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, СП 42.13330.2016 и других нормативных документов. По своему функциональному значению СР является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

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 устанавливаются согласно таблице 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03. Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта, установленные СанПиН в проекте планировки территории, соблюдены. Санитарный разрыв от временных парковок перед объектами не устанавливается.

Проектом планировки территории санитарные разрывы не устанавливаются.

Охранные зоны объектов коммунальной инфраструктуры

В границах территории расположены объекты коммунальной инфраструктуры с устанавливаемыми охранными зонами. На территории устанавливаются:

- охранный зона, размером 10 м, установлена от подстанции №45 закрытого типа напряжением 10/0,6 кВ (находящейся на балансе МП «Маггортранс»). Согласно подпункта "д" приложения к «Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», охранные зоны устанавливаются вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, применительно к высшему классу напряжения подстанции;

- охранные зоны, размером 10 м, установлены от трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ. Согласно подпункта "д" приложения к «Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», охранные зоны устанавливаются вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, применительно к высшему классу напряжения подстанции;

- охранный зона, размером 10 м, установлена от проектируемого газорегуляторного пункта шкафного. Согласно пункту «г» пункта 7 Правил охраны газораспределительных сетей, вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов охранные зоны устанавливаются в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10

м от границ этих объектов.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно постановлению 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;

10 — для ВЛ напряжением от 1 до 20 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);

Охранный зона коммунальных тепловых сетей

Охранный зона тепловых сетей устанавливается в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» в целях обеспечения сохранности элементов тепловой сети и бесперебойного теплоснабжения потребителей. границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Охранные зоны линий и сооружений связи

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 года №578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодификации устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования. Охранный зона от линий связи составляет 0,6 м.

Все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиодификации выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

В соответствии с Правилами охраны линий связи и сооружений связи РФ, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации, в охранной зоне кабельной линии связи запрещаются любые земляные работы без соответствующего уведомления эксплуатирующей организации.

Охранные зоны газораспределительных сетей

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации газораспределительных сетей и исключения возможности повреждения трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

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

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

Расстояния по горизонтали (в свету) от инженерных сетей до фундаментов зданий и сооружений:

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

а) от водопровода и напорной канализации – по 5 м с каждой стороны от оси сети;

б) от самотечной канализации (бытовая и дождевая) – по 3 м с каждой стороны от оси сети.

В проекте планировки границы вышеперечисленных зон отображены в соответствии с нормативными документами на чертеже №ПГ-21-358-2.2.ППТ-5 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

1.5. Благоустройство и озеленение

Существующее расположение зеленых насаждений общего пользования носит дисперсный характер.

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

- строительство пешеходных тротуаров;
- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- формирование детских площадок, мест отдыха взрослого населения.

Проектом предусматривается сохранение существующих зеленых насаждений, создание единой системы озеленения. Благоустройство и озеленение территории тесно связано с функциональным зонированием территории.

Озеленение играет значительную роль в формировании архитектурно-художественного облика как общественных центров, так и застройки жилых районов.

Основными структурными элементами системы озеленения территории является проектное озеленение вдоль улиц и на территории рекреационной зоны. Следует предусматривать линейную посадку деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения.

В границах земельных участков, принадлежащих собственникам, благоустройство и озеленение выполняется индивидуально каждым застройщиком.

Проектом предусмотрено на территории проектируемой застройки сформировать непрерывную систему пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство общественного назначения, тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Организация пешеходного движения, парковочные места для временного хранения транспорта, дорожные знаки отображены на чертеже №ПГ-21-358-2.2.ППТ-5 «Схема организации движения транспорта, (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети».

2. Характеристики объектов капитального строительства

По функциональному составу проектируемая территория включает в свои границы: объекты жилого назначения, объекты коммунальной инфраструктуры, объекты обслуживания транспорта и торговли, территории озеленения общего пользования, проезжие части и пешеходные тротуары.

Таблица №1

Ведомость зданий, строений, сооружений и земельных участков

Объекты жилищного назначения				Существующая застройка	
№ на чертеже	Кadaстровый номер земельного участка		Площадь з.у., м ²		Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям на ЕГРН
Месторасположение (адрес) ОКС	Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска		Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗЗ г. Магнитогорска		Код по классификатору
Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС	Площадь застройки, м ²		Процент застройки, %		Плотность застройки
Пределная площадь застройки ОКС, в случае строительства, реконструкции з.у.	Этажность		Процент озеленения з.у.		Количество ОКС в пределах земельного участка
74:33:1323006:31	74:33:1323006:33	74:33:1323006:48	948	838	668
Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для объектом жилой застройки
Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Трубная, д. 10	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Трубная, д. 12	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Трубная	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Трубная, д. 10	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Трубная	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Трубная, д. 14а
Ц-2	Ц-2	Ц-2	Ц-2	Ц-2	Ц-2
Индивидуальное строительство (условно-разрешенный вид использования)	Индивидуальное жилищное строительство (условно-разрешенный вид использования)	Индивидуальное жилищное строительство (условно-разрешенный вид использования)	Индивидуальное жилищное строительство (условно-разрешенный вид использования)	Индивидуальное жилищное строительство (условно-разрешенный вид использования)	Индивидуальное жилищное строительство (условно-разрешенный вид использования)
2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
Индивидуальный жилой дом с участком	Индивидуальный жилой дом с участком	Индивидуальный жилой дом с участком	Индивидуальный жилой дом с участком	Индивидуальный жилой дом с участком	Индивидуальный жилой дом с участком
75,3	94,6	99,9	121,9	75,3	75,3
11,27	11,2	6,7	12,8	11,27	11,27
0,13	0,11	0,07	0,13	0,11	0,11
-	-	-	-	-	-
1	1	1	1	1	1
189**	167**	299**	189**	167**	133**
1	1	1	1	1	1

0	9	8	6	5
74:33:1323006:179/ 74:33:1323006:4 686/870.16	74:33:1323006:178 691	74:33:1323006:28 1738	74:33:1323006:177 1451	74:33:1323006:17/ 74:33:1323006:18 734.14/915.56
Для объектов жилой застройки/индивидуальной жилой застройки	Для объектов жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Индивидуальное жилое строительство	Для объектов жилой застройки
Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Кирова, д. 12	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Кирова, д. 12	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Магнитная, д. 3	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Грубная, д. 18	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Грубная, д. 16
Ц-2	Ц-2	Ц-2	Ц-2	Ц-2
Индивидуальное жилищное строительство (основно-разрешенный вид использования)				
2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
Индивидуальный жилой дом с участком				
134,5	125,6	99,3	74	186,8
8,6	18,2	5,7	5,1	11,32
0.086	0.18	0.06	0.05	0.11
-	-	-	-	-
1	1	1	1	1
311**	138**	347**	290**	329**
-	-	-	-	-

74:33:1323006:170/ 74:33:1323006:40	1074/979	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками/ Для индивидуальной жилой застройки	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Кирова, д. 14а, 14	Ц-2	Индивидуальное жилищное строительство (условно-разрешенный вид использования)	231,9	11,3	111	1	410**	1
74:33:1323006:47	1699	Для индивидуальной жилой застройки	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Грубая, д. 12а	Ц-2	Индивидуальное жилищное строительство (условно-разрешенный вид использования)	128	7,53	0,08	1	339**	1
Объекты коммунального назначения											
74:33:1323006:51	2967	Занимаемый тяговой подстанцией №45	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Кирова	Ц-2	Коммунальное обслуживание (основной вид разрешенного использования)	562,6	18,96	0,2	1	2275	1
Проектируемая застройка											
Объекты обслуживания транспорта и торговли											
74:33:1323006:587	1502	Для индивидуальной жилой застройки	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Грубая, д. 20	Ц-2	Ремонт автомобилей и прочих объектов дорожного сервиса, а также связанные с ними	858	57	1,5	1	960	1

Границы территориальных зон и виды разрешенного использования земельных участков приняты в соответствии с ПЗЗ (в редакции решения МГСД от 29.06.2021 №149).

Примечания:

* В соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ необходимо пройти процедуру предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования зе-

мельного участка или объекта капитального строительства.

** Предельная площадь застройки ОКС, в случае строительства, реконструкции определена в соответствии с СП 42.13330.2016 (Приложение Б) для застройки одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками с коэффициентом застройки 0,2.

2.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, объектов социальной инфраструктуры

Проектируемая территория представлена существующей одноэтажной жилой застройкой. В границах проектируемой территории расположена тяговая подстанция №45.

В планировочной структуре окружающей застройки, предусмотрены необходимые учреждения и предприятия социального и культурно-бытового обслуживания населения микрорайонного значения и первичного обслуживания на соседних территориях, с соблюдением нормативных радиусов обслуживания учреждений и предприятий обслуживания.

Расчет минимальной обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания выполнен на количество населения - 33 человека.

Проектом планировки территории не предусмотрено размещение учреждений и предприятий социального и культурно-бытового обслуживания населения.

2.2. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.2.1. Транспорт и улично-дорожная сеть

Предусмотрено развитие улично-дорожной сети проектируемой территории в увязке с существующей сетью транспорта и транспортной инфраструктурой, предусмотренной генеральным планом, запроектированной в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

2.2.2. Улицы и дороги

Существующее положение

Транспортные связи проектируемой территории с планировочными районами города осуществляются по ул. Магнитная и ул. Кирова.

Проектное предложение

Улицы являются основными транспортными и функционально-планировочными осями. Они обеспечивают транспортное обслуживание застройки и не осуществляют пропуск транзитных общегородских транспортных потоков.

Категории улиц и дорог

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют:

1. Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением. Основное назначение: транспортная связь между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами планировочных районов; выходы на внешние автомобильные дороги.

- ул. Кирова, ул. Магнитная:

Ширина проезжей части – 7,5 м;

Количество проезжих частей – 2;

Количество полос – 4;

Ширина полосы движения – 3,75 м;

Расчетная скорость движения – 80 км/ч.

2. Улицы и дороги местного значения. Улицы в жилой застройке. Основное назначение: транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения

- ул. Трубная:

Ширина проезжей части – 6,0 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Расчетная скорость движения – 40 км/ч.

2.2.3. Пешеходное движение

Существующее положение

В границах проектируемой территории, существующее пешеходное движение организовано по существующим тротуарам, вдоль проезжей части существующей уличной сети.

Проектное предложение

В границах проектируемой территории проектом сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций, организованная по тротуарам, вдоль проезжей части уличной сети. Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет проектируемую территорию, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений.

Минимальная ширина пешеходной части тротуаров принята согласно табл.11.2 СП 42.13330.2016:

- ул. Кирова, ул. Магнитная – 3 м;

- ул. Трубная – 2 м.

2.2.4. Велосипедное движение

Существующее положение

В границах проектируемой территории велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

Проектное предложение

Проектом не предусмотрено размещение велосипедных дорожек.

2.2.5. Общественный пассажирский транспорт

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположена существующая сеть общественного маршрутного транспорта, автобусов и трамваев, проходящие по ул. Кирова (трамвай) и ул. Магнитная. В границах проектируемой территории расположена трамвайная остановка. Автобусные остановки расположены за пределами проектируемой территории.

Проектное предложение

Проектом предусмотрено развитие существующей сети общественного пассажирского транспорта. В соответствии с Генеральным планом, по ул. Магнитная проектом предусмотрено размещение проектируемых трамвайных путей. Проектом не предусмотрено размещение остановок общественного транспорта.

2.2.6. Сооружения и устройства для хранения транспорта

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположены существующие сооружения для хранения транспорта (индивидуальные гаражи бокового типа, расположенные в границах земельных участков под жилыми домами), предназначенных для постоянного хранения индивидуального автотранспорта проживающего, в границах проектируемой территории, населения.

Проектные решения

Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей для территории определена в соответствии с п. 39 и п. 41 МНГП, потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей для мастерских, предназначенных для ремонта автомобилей определена в соответствии с п. 5.11.4 ГОСТ 33062-2014.

Таблица №2

Расчет временных парковок перед объектами капитального строительства

№ по эксп.	Объект	Емкость	Расчетная единица	Число м/мест на расчетную единицу	Расчетн. кол-во машино-мест	Предусмотрено проектом	Примечание
Существующая застройка							

Объекты жилого назначения							
1	Жилой дом	1 квартира	1 квартира	1	1	2	
2	Жилой дом	1 квартира	1 квартира	1	1	2	
3	Жилой дом	1 квартира	1 квартира	1	1	2	
4	Жилой дом	1 квартира	1 квартира	1	1	2	
5	Жилой дом	1 квартира	1 квартира	1	1	2	
6	Жилой дом	1 квартира	1 квартира	1	1	1	
8	Жилой дом	1 квартира	1 квартира	1	1	2	
9	Жилой дом	1 квартира	1 квартира	1	1	2	
10	Жилой дом	1 квартира	1 квартира	1	1	2	
11	Жилой дом	1 квартира	1 квартира	1	1	2	
13	Жилой дом	1 квартира	1 квартира	1	1	2	
14	Жилой дом	1 квартира	1 квартира	1	1	2	
Проектируемая застройка							
Объекты торгового назначения							
7	Магазин сопутствующей торговли	50	100 м ² торговой площади	3-4	2	6	
	Мастерские, предназначенные для ремонта автомобилей	1 пост	1 пост	3	3		

Хранение автомобилей проживающего, в границах проектируемой территории, населения предусмотрено в индивидуальных гаражах боксового типа, расположенных в границах земельных участков под жилыми домами. Также, в границах земельных участков под жилыми домами, для хранения автомобилей, либо временного паркирования предусмотрены парковочные места рядом с каждым жилым домом.

2.2.7. Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

Существующее положение

В границах проектируемой территории отсутствуют существующие сооружения для обслуживания транспорта.

Проектные решения

Проектом предусмотрено размещение сооружения для обслуживания транспорта (объект №7) - мастерских, предназначенных для ремонта автомобилей и прочих объектов дорожного сервиса (станция технического обслуживания легковых автомобилей на 1 пост (без малярно-жестяжных работ)).

Объекты транспортной инфраструктуры отображены на чертеже №ПГ-21-358-2.2.ППТ-5 «Схема организации движения транспорта, (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети».

2.3. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Объектами коммунальной инфраструктуры, необходимыми для функционирования

объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан являются инженерные сети и сооружения.

Согласно топографической съемке в границах проектирования, а также на смежных территориях в настоящий момент расположены существующие объекты коммунальной инфраструктуры.

Развитие коммунальной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов. Предполагается полное санитарно-техническое благоустройство проектируемой застройки.

Выбор проектных инженерных решений производился в соответствии с техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими организациями, ответственными за эксплуатацию инженерных сетей.

Сети, попадающие под застройку, предполагаются к сохранению с необходимой реконструкцией вдоль проектируемых улиц и проездов.

Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатирующими организациями на последующих стадиях проектирования.

Объекты коммунальной инфраструктуры отображены на чертеже №ПГ-21-358-2.2.ППТ-4 «Схема размещения инженерных сетей и сооружений». Границы охранных зон от объектов коммунальной инфраструктуры отображены на чертеже №ПГ-21-358-2.2.ППТ-5 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

2.3.1. Водоснабжение

Существующее положение

На данный момент территория проектирования полностью застроена. Магистральные сети водоснабжения расположены вдоль улиц, расположенных в пределах границ проектируемой территории. В границах проектирования расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующая застройка подключена к магистральным сетям водопровода с помощью тушиковых сетей.

Хозяйственно-питьевой водопровод, расположенный в пределах проектируемой территории, обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

Технический водопровод

Технический водопровод отсутствует, развитие системы технического водоснабжения не предусматривается.

Наружное пожаротушение

Вопросы обеспечения пожарной безопасности, требования к источникам пожарного водоснабжения, расчетные расходы воды на пожаротушение объектов, расчетное количество одновременных пожаров, минимальные свободные напоры в наружных сетях водопроводов, расстановку пожарных гидрантов на сети, категорию зданий, сооружений, строений и помещений по пожарной и взрывопожарной опасности следует принимать согласно Федеральному закону от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", а также СП 8.13130, СП 10.13130.

Наружное пожаротушение предполагается осуществлять через пожарные гидранты, располагаемые на водопроводе и перемычках. Пожарные гидранты рекомендуется размещать согласно требованиям СП 31.13330.2012 через каждые 120 м и их размещение уточняется на следующих стадиях проектирования. Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автососаами.

Расход воды на наружное пожаротушение

(Согласно СП 8.13130.2009)

Расход воды на наружное пожаротушение (согласно СП 8.13130.2009 п.5 табл.1) на один пожар составляет:

- при застройке зданиями высотой не более 2 этажа - 10 л/сек.

- при застройке зданиями высотой не более 3 этажа - 15 л/сек.

Расчетное количество одновременных пожаров - 1.

Продолжительность тушения пожара - 3 часа.

Наибольший расход на внутреннее пожаротушение - 5 л/с.

Проектируемый пожарно-питьевой водопровод предусматривается прокладывать из полиэтиленовых труб.

Поливочный водопровод

МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск предусматривает полив территории питьевой водой из системы коммунального водоснабжения.

Проектные решения

Проектом не предусмотрено строительство сетей водоснабжения и подключение объектов капитального строительства.

2.3.2. Водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории имеются существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации, в которые осуществляется отвод бытовых стоков от существующих объектов капитального строительства, с дальнейшим сбросом в очистные сооружения города.

Отвод бытовых стоков от объектов капитального строительства также осуществляется в индивидуальные выгребные ямы с последующей откачкой стоков.

Суточный расход сточных вод следует принимать равным расходу водопотребления.

Проектные решения

Проектом не предусмотрено строительство сетей водоотведения и подключение объектов капитального строительства.

2.3.3. Газоснабжение

Существующее положение

На данный момент территория проектирования полностью застроена. Согласно топографической съемке на территории в границах проектирования расположен газопровод высокого и низкого давления, который используется для газоснабжения существующей жилой и общественной застройки.

Проектные решения

Проектом предусмотрено размещение сооружения для обслуживания транспорта (объект №7) - мастерских, предназначенных для ремонта автомобилей и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли. На основании ТУ №05/22-ТУ от 24.01.2022 г., выданных ООО «Магнитогорскгазстрой», подключение объекта №7 предусмотрено в подземный газопровод высокого давления (0,6 МПа) d-108 мм, расположенный по ул. Магнитная, путем строительства газопровода высокого давления до проектируемой ГРПШ (используемой для понижения давления), и дальнейшей прокладки газопровода низкого давления до проектируемого объекта №7.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными ООО «Магнитогорскгазстрой» на последующих стадиях проектирования.

2.3.4. Теплоснабжение

Существующее положение

Теплоснабжение проектируемой территории большей частью осуществляется от индивидуальных газовых котлов за исключением объектов №8, 10, 11, 12, 13. Теплоснабжение данных объектов осуществляется от центральных сетей теплоснабжения. Все объекты капитального строительства, расположенные в пределах проектируемой территории обеспечены теплом.

Проектные решения

Проектом не предусмотрено строительство сетей теплоснабжения и подключение объектов капитального строительства.

2.3.5. Электроснабжение

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположены электрические сети, находящиеся в ведении АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск:

- КЛ-10 кВ;

- КЛ-0,4 кВ;

- ВЛ-0,4 кВ;

- ВЛ-10 кВ;

- ВЛ НО-0,4 кВ (воздушные линии электроснабжения наружного освещения напряжением 0,4 кВ);

- Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ.

Потребителями электроэнергии являются жилые и общественные здания, наружное освещение улиц, электроснабжение трамвайного движения.

Проектные решения

Система электроснабжения проектируемой территории сохраняется. Существующая система электроснабжения не требует реконструкции. Потребителями электроэнергии являются: жилые и общественные здания, наружное освещение улиц, электроснабжение трамвайного движения.

Кабели, расположенные в местах, где возможны механические повреждения (перемещение автотранспорта, механизмов и грузов, доступность для посторонних лиц, в том числе размещение временных парковок), должны быть защищены от повреждений устройством защитных конструкций.

При прокладке кабелей рядом с другими кабелями, находящимися в эксплуатации, должны быть приняты меры для предотвращения повреждения последних.

Расчетная мощность энергопотребления проектируемых объектов в границах территории разрабатываемого проекта планировки (согласно СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»):

Учреждения и предприятия обслуживания (районного и городского значения):

Торговый комплекс, авторемонтные и сервисные мастерские (Собщ. = 947,12 кв.м) (объект №7):

$947,12 \times 0,16 = 151,5 \times 0,8 = 121,0$ кВт – III категория надежности электроснабжения.

Итого.

ИТОГО: $P_p = 121,0$ кВт.

Проектом предусмотрено подключение к сетям электроснабжения:

- торговый комплекс, авторемонтные и сервисные мастерские, в соответствии с ТУ от 26.01.2022 г. №42, подключение объекта №7 осуществляется по проектируемой ВЛИ-0,4 кВ (по существующим опорам ВЛ 0,4 кВ) от ТП-2 Некрасова (в районе ул. Трубная, 13).

Стоительство объекта №7 возможно при условии переноса ВЛ-10 кВ, проходящей от подстанции №45 до опоры 10 кВ на ул. Магнитная, в соответствии с ТУ выданными АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск.

Подключение проектируемых объектов к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск на последующих стадиях проектирования.

Подключение объектов и перечень мероприятий по осуществлению технологического присоединения объектов застройки будет определена техническими условиями в рамках договоров об осуществлении технологического присоединения в соответствии с требованиями «Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств физических и юридических лиц к электрическим сетям» (утв. Постановлением Прави-

тельства РФ №861 от 27.12.2004 г.).

2.3.6. Сети связи

Существующее положение

Сети связи в пределах проектируемой территории отсутствуют.

Проектные решения

Телефонизация

Согласно действующему законодательству РФ – Руководству по строительству линейных сооружений местных сетей связи, утвержденному Минсвязи РФ 21.12.1995 г. и существующих технологический норм – РД 45.120-2000. ВНТП 112-2000, утвержденных Минсвязи 12.10.2000 г. при проектировании вновь строящихся общественных зданий, необходимо предусматривать от 20 до 80% телефонизацию общественных зданий. Количество радиоточек индивидуального пользования определяется с учетом общественных зданий и нужд ГО.

В целях более эффективного использования существующих АТС требуется их реконструкция с увеличением станционной емкости для обеспечения 100% телефонизации потребителей.

Радиофикация

Радиофикация осуществляется от существующего радиоузла. Радиофикация общественных зданий выполняется от приемников УКВ вещания. Для этой цели на мачте телевизионной антенны устанавливается антенна УКВ вещания. Так как в настоящее время количество пользователей данным видом связи повсеместно сокращается с учетом развития альтернативных видов связи, то скорее всего не потребуются ввод новых сооружений для покрытия данных нагрузок.

Телевидение

Эфирное вещание на территории обеспечивает телевизионная вышка. Территория находится в зоне уверенного приема программ передач. Для приема телевизионных программ предусматривается установка индивидуальных телевизионных антенн типов АТКГ и АТИГ.

2.3.7. Дождевая канализация

Существующее положение

Существующие сети дождевой канализации в пределах проектируемой территории отсутствуют.

Проектные решения

Проектом не предусмотрено строительство сетей дождевой канализации.

2.3.8. Инженерная подготовка территории

Существующее положение

Породы, слагающие территорию, обладают достаточно высокими прочностными свойствами. Преобладающая несущая способность грунтов $2,5-6,0 \text{ кг/см}^2$, что позволяет развивать любые виды хозяйственной деятельности без специальных мероприятий по улучшению строительных свойств грунтов.

Воды первого водоносного горизонта залегают на глубине 2,0 м от поверхности земли. Во время весенних и осенних паводков их уровень незначительно повышается. В северной части территории воды выступают на поверхность.

Мелиорируемых земель на территории нет, территория подвержена процессам поверхностного смыва. К неблагоприятным процессам на проектируемом участке следует отнести:

- эрозионные процессы;

- подтопление.

Рельеф участка проектирования спокойный, с падением рельефа на северо-запад. Перепад рельефа составляет от 390,2 м до 398,1 м.

Проектные решения

Противоэрозионные мероприятия

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

Необходимые уклоны для отвода поверхностных вод обеспечиваются вертикальной планировкой территории, а также засыпкой ям и канав для обеспечения быстрого пропуска ливневых и талых вод с территорий населенных пунктов. Отвод поверхностных вод предусматривается сетью открытых лотков.

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории следует назначать исходя из условий:

- увязки проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий;
- максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений,
- отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы,
- организации допустимых уклонов по площадке для обслуживания автотранспорта
- минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Проектом предусматривается максимальное сохранение существующих отметок земли и только небольшие подсыпки территории для придания минимального уклона, необходимого для обеспечения необходимого водоотвода поверхностных стоков.

Таким образом, водоотвод осуществляется самотеком по лоткам проезжих частей улиц в пониженные места рельефа. Поперечные профили улиц приняты в соответствии с типовыми профилями, установленными Генпланом города Магнитогорска и отображены на чертежах № ПГ-21-358-2.2.ППТ-8.1 «Поперечный профиль 1-1», № ПГ-21-358-2.2.ППТ-8.2 «Поперечный профиль 2-2», № ПГ-21-358-2.2.ППТ-8.3 «Поперечный профиль 3-3». Покрытия проезжих частей улиц и тротуаров принимаются асфальтобетонными.

В пределах застраиваемой части, заболоченности отсутствуют. Для определения конкретных мероприятий по инженерной подготовке необходимо провести инженерно-геологические и гидрологические изыскания заболоченных территорий. Комплекс мероприятий по борьбе с болотами включает: вертикальную планировку и организацию поверхностного стока, понижение уровня грунтовых вод устройством дренажных систем, выторфование или их засыпка.

В соответствии с СП 32.13330.2012 в системах проектируемой дождевой канализации должна быть обеспечена механическая очистка с площади более 20 га наиболее грязной части стока. Сброс дождевых вод предлагается производить в пониженном месте. Перед выпусками необходимо предусмотреть устройство очистных сооружений. В целях задержания взвешенных веществ, нефтепродуктов, поступающих в дождевую сеть из выпусков во внутренние водоемы или из открытой сети в закрытые, проектируются колодцы-отстойники закрытого типа с нефтеловушками, прочем на очистные сооружения должно подаваться не менее 70% годового объема стока. Пиковые расходы дождевых вод, практически чистые сбрасываются в водоприемники без очистки, а наиболее загрязненные поступают на очистные сооружения, для чего предусматривается устройство распределительных камер. Технические характеристики системы водоотвода и очистных сооружений, а также их расположение уточняются на стадии подготовки рабочей документации после проведения соответствующих инженерно-технических изысканий.

Защита от подтопления.

Защита от подтопления предусматривает проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод путем устройства дренажных систем или локальную подсыпку территории. Вид и размещение дренажных систем предусмотреть на этапе проектной документации.

Решения по инженерной подготовке территории отображены на чертеже № ПГ-21-

358-2.2.ППТ-7 «Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории». Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории выполнена в соответствии с Приказом №740/пр от 25.04.2017 г. и представлена в виде существующих и проектных отметок по осям проезжих частей улиц с расстояниями между ними в метрах и уклонами в тысячных.

2.3.9. Санитарная очистка

Существующее положение

В настоящее время производится санитарная очистка территории. Площадки контейнеров для сбора ТКО расположены за пределами проектируемой территории. В границах проектируемой территории, санитарная очистка территории осуществляется бестарным методом.

Проектные решения

Объектами очистки являются: уличные проезды, объекты культурно-бытового назначения, территории предприятий, учреждений и организаций, места отдыха.

Отходы на проектируемой застройке разделяются по своему морфологическому составу на следующие категории отходов:

- Твердые коммунальные отходы (ТКО);
- Крупногабаритные отходы (КГО).

Твердые коммунальные отходы (ТКО) - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К твердым коммунальным отходам также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами.

К ТКО, входящим в норму накопления и удаляемым транспортом спецавтохозяйства, относятся отходы, образующиеся в общественных зданиях (включая отходы от текущего ремонта квартир), отходы от отопительных устройств местного отопления, смет, опавшие листья, собираемые с территорий.

Ориентировочные расчеты накопления ТКО (согласно рекомендациям Приложения М, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»):

Нормы накопления учреждений и предприятий общественного назначения в крупных городах составляют 30-50 % от норм накопления жилых зданий.

Крупногабаритные отходы (КГО) - отходы в виде изделий, утративших свои потребительские свойства - мебель, бытовая техника, компьютеры, торговое оборудование, велосипеды, коляски и т.д.

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5 % в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

Система сбора и удаления твердых бытовых

Основными системами сбора и удаления твердых бытовых отходов являются:

- контейнерная система (система сменяемых сборников);
- бестарный сбор.

Контейнерная система (система сменяемых сборников)

Контейнерные площадки, независимо от видов мусоросборников (контейнеров и бункеров) должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки.

Специальные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение с трех сторон высотой не менее 1 метра.

Расстояние от контейнерных площадок до многоквартирных жилых домов, инди-

видуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций должно быть не менее 25 метров.

В случае раздельного накопления отходов расстояние от площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций - не менее 10 метров.

Количество мусоросборников, устанавливаемых на контейнерных площадках, определяется хозяйствующими субъектами в соответствии с установленными нормативами накопления ТКО. На контейнерных площадках должно размещаться не более 8 контейнеров для смешанного накопления ТКО или 12 контейнеров, из которых 4 - для раздельного накопления ТКО, и не более 2 бункеров для накопления КГО.

В случае раздельного накопления отходов на контейнерной площадке их владельцем должны быть предусмотрены контейнеры для каждого вида отходов или группы однородных отходов, исключая смешивание различных видов отходов или групп отходов, либо групп однородных отходов.

Владелец контейнерной площадки обеспечивает проведение уборки, дезинсекции и дератизации контейнерной площадки в зависимости от температуры наружного воздуха, количества контейнеров на площадке, расстояния до нормируемых объектов.

Контейнерные площадки примыкают непосредственно к сквозным проездам и исключают необходимость маневрирования мусоровозных машин.

Транспортирование ТКО (КГО) с контейнерных площадок должно производиться хозяйствующим субъектом, осуществляющим деятельность по сбору и транспортированию ТКО, с использованием транспортных средств, оборудованных системами, устройствами, средствами, исключаяющими потери отходов.

Вывоз и сброс отходов в места, не предназначенные для обращения с отходами, запрещен.

2.4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	2,6835	2,6835
	В том числе территории:			
	жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.)	га	1,629345	1,479145
	из них:			
	Многоэтажная застройка	"	-	-
	Среднеэтажная застройка	"	-	-
	Малоэтажная блокированная застройка	"	-	-
	в том числе:			
	Малоэтажные блокированные жилые дома с приквартирными земельными участками	"	0,525886	0,525886
	Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	"	1,103459	0,953259
	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	"	-	-
	рекреационных зон	"	-	-
	зон инженерной и транспортной инфраструктур	"	0,2967	0,4469
	производственных зон	"	-	-
	иных зон	"	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки	"	-	-

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1.3	гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего Из них: зеленые насаждения общего пользования улицы, дороги, проезды, площади прочие территории общего пользования (ограниченного пользования)	"-	0,757455	0,757455
1.4	Коэффициент застройки	%	9,8	9,8
1.5	Коэффициент плотности застройки	"-	0,98	0,98
1.6	Из общей территории: земли федеральной собственности земли субъектов Российской Федерации земли муниципальной собственности земли частной собственности	га "-" "-" "-"	- - 1,468814 1,214686	- - 1,468814 1,214686
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	33	33
2.2	Плотность населения	чел./га	16	16
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м2 общей площади квартир	1498,6	1363,8
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	1	1
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	1,633	1,4982
3.4	Убыль жилищного фонда - всего В том числе: государственной и муниципальной собственности частной собственности	тыс. м ² общей площади квартир "-" "-"	- - -	- - -
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль: по техническому состоянию по реконструкции по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"-" "-" "-" "-"	- - - -	0,1348 - - 0,1348
3.6	Новое жилищное строительство - всего В том числе: малозэтажное их них: малозэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками среднеэтажное многоэтажное	"-" "-" "-" "-" "-" "-" "-" "-"	- - - - - - - -	- - - - - - - -
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	м ²	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	"-"	-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	"-"	-	-
4.4	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	м ²	-	-
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	"-"	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.	"-"	-	-
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	шт.	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	шт.	-	-
4.10	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	"-"	-	-

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0,7866	0,7866
	В том числе:			
	магистральные дороги	-"-	-	-
	из них:			
	скоростного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	магистральные улицы	-"-	0,4366	0,4366
	из них:			
	общегородского значения	-"-	0,4366	0,4366
	непрерывного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	0,4366	0,4366
	районного значения	-"-	-	-
	улицы и проезды местного значения	-"-	0,35	0,35
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		0,4366	0,4366
	В том числе:			
	трамвай	-"-	0,209	0,4366
	троллейбус	-"-	-	-
	автобус	-"-	0,4366	0,4366
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	14	13
	временного хранения	-"-	-	16

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории разработан ООО «ГрадВ» по заказу А.Б. Слуцкого, Е.В. Кучерова, К.М. Шкилева, на основании постановления администрации города Магнитогорска от 23.06.2021 №6627-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах пересечения улиц Кирова и Магнитная».

Площадь территории в границах проектирования составляет – 26835 м². Границы проектирования приняты согласно приложению, к постановлению администрации города Магнитогорска от 23.06.2021 №6627-П.

Подготовка графической части проекта планировки территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская";
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта, выполненного ООО «Вентура» в 2021 г. №38/21.

Проект планировки территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 2. - Генеральный план Магнитогорского городского округа;
 3. - Правила землепользования и застройки города Магнитогорска;
- Проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П;
 - Документация о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части г. Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, и проект межевания в границах улиц Одесская, Кирова, Трубная, Магнитная, Сосновая, переулка Шишкина (с целью размещения линейных объектов).
2. Сведения, предоставленные УАиГ администрации города Магнитогорска на электронном носителе (в форматах DXF и BMP):
 - действующие красные линии улиц (в системе координат МСК-74);
 - данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети, и сооружения);
 - границы земельных отводов.
3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастровых планов территории от 17.01.2022 г. №КУВИ-001/2022-4936886 и от 12.04.2021 г. №КУВИ-002/2021-36508516, предоставленных филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровые квартала с номерами - 74:33:0000000, 74:33:1323006.
4. Данные о распределении проектируемой территории по формам собственности учтены на основании сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте <https://www.rosreestr.ru>.

Целью разработки проекта планировки территории является:

1. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального

строительства;

2. Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Задачей проекта планировки территории является размещение на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1323006:587 объекта капитального строительства – мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли и смена вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:1323006:587.

