



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15.09.2025

№ 7981 - П

Об утверждении документации
о внесении изменений в проект
планировки территории города
Магнитогорска, утвержденный
постановлением города от 29.06.2012
№8505-П, в границах улиц Соборная,
Купеческая, Парадная

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «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 Магнитогорска от 19.09.2024 №9677-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Соборная, Купеческая, Парадная» (в редакции постановления от 16.10.2024 №10832-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 24.09.2024 №106, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Соборная, Купеческая, Парадная, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 25.07.2025 №84, с учетом протокола общественных обсуждений от 22.08.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 22.08.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 22.08.2025 №96, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Соборная, Купеческая, Парадная, шифр: АЧ-020-25, выполненную

Вр-2212830

ИП Чечерина А.А., 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 Магнитогорска (Аникина О.В.):

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. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

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

Проект планировки территории разработан ИП Чечерина А.А. по заказу ООО «Специализированный застройщик Ключевой-1», на основании постановления администрации города Магнитогорска от 19.09.2024 №9677-П (в редакции постановления администрации города от 16.10.2024 №10832-П) «О подготовке документации и внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах улиц Соборная, Купеческая, Парадная».

Площадь территории в границах проектирования составляет – 44339 м². Границы проектирования приняты согласно приложению к постановлению администрации города Магнитогорска от 16.10.2024 №10832-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, топографической съемки №ЦКИ-120725-2025-ИГДИ-Г, выполненной ООО «ЦКИ» в 2025 году.

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 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;
 - Проект планировки территории г. Магнитогорска в границах улиц Красная, Татьяничевой и шоссе Западное (Орджоникидзевский район), утвержденный постановлением администрации города от 08.08.2012 №10130-П;
 - Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Соборная, Парадная, утвержденный постановлением администрации города от 27.08.2021 №9231-П.
2. Сведения, предоставленные из базы данных ИСОГД администрации г. 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).

3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастрового плана территории от 28.01.2025 г. №КУВИ-001/2025-23792262, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0309001.

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

Цели разработки проекта планировки территории:

1. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Задачи, для осуществления которых разрабатывается проект планировки территории:

1. Проектом планировки территории предусмотрена корректировка границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 74:33:0309001:7779; 74:33:0309001:9163; 74:33:0309001:10681; 74:33:0309001:9164; 74:33:0309001:9165; 74:33:0309001:8125; 74:33:0309001:8949; 74:33:0309001:8502; 74:33:0309001:8879.

ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Характеристики планируемого развития территории

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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных ПЗЗ для территориальных зон Ж-3.

Население

Численность населения на расчетный срок – 880 человек (из них 544 существующее и 336 на расчетный срок). Плотность населения – 198 чел./га.

Жилой фонд

Общая площадь объектов жилого назначения на расчетный срок - 33715,2 м² (из них: 21609,6 м² (существующая (272 квартиры)) и 12105,6 м² (проектируемая (168 квартиры))).

Основные показатели плотности застройки

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

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

- Ж-3 (Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки). Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей (включая мансард-

ный) с минимально разрешенным набором услуг.

2. Проектные показатели плотности застройки определены в границах проектируемой территории:

Процент застройки – 21,6 %;

Коэффициент плотности застройки – 0,76.

1.2. Предложения по установлению, изменению или отмене красных линий

В границах проектируемой территории расположены действующие красные линии и линии регулирования застройки, установленные проектами планировки территории города Магнитогорска:

- 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;

- Проект планировки территории г. Магнитогорска в границах улиц Красная, Татьянической и шоссе Западное (Орджоникидзевский район), утвержденный постановлением администрации города от 08.08.2012 №10130-П;

- Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Соборная, Парадная, утвержденный постановлением администрации города от 27.08.2021 №9231-П.

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.

Действующие красные линии и линии регулирования застройки отображены на чертеже №АЧ-020-25-1.2.ППТ-1 «Чертеж планировки территории».

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

Существующее функциональное и градостроительное зонирование отвечает положениям проекта планировки территории. Проектом не вносятся предложения по изменению перечня и границ 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 значения, 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:

- охранный зона от международного аэропорта Магнитогорск (аэродрома). Границы данной ЗОУиТ поставлены на государственный кадастровый учет в соответствии с требованиями законодательства. Кадастровые номера ЗОУиТ, которые пересекают проектируемую территорию 74:00-6.747, 74:00-6.748, 74:00-6.749, 74:00-6.750.

74:00-6.748 - Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе. В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. в), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с Проектом решения по установлении зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск, утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П).

74:00-6.747 - Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе. В границах 4 подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. г), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с Проектом решения по установлении зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск, утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П).

74:00-6.749 - Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе. В границах 5 подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. д), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с Проектом решения по установлении зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск, утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П).

74:00-6.750 - Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе. В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (В соответствии с Постановлением Правительства №1460, от 02.12.2017г., пп. е), п.2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон и в соответствии с Проектом решения по установлении зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск,

утвержденным Приказом Росавиации от 23.08.2021г. №611-П).

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 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта, установленные СанПин в проекте планировки территории, соблюдены. Санитарный разрыв от временных парковок перед объектами не устанавливается.

Данным проектом не предусмотрено установление санитарных разрывов.

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

В границах проектируемой территории отсутствуют предприятия и объекты, являющиеся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Охранные зоны объектов коммунальной инфраструктуры

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

- 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», утвержденным постановлением Правительства РФ №160 от 24.02.2009 г., 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.

- охрannая зона, размером 10 м, установлена от проектируемого газорегуляторного пункта шкафного. Согласно пункту «г» пункта 7 «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878, 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, от-

стоящими 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).

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 «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878, 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.

Расстояние от площадок для сбора ТКО

Расстояние от площадок для сбора ТКО до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, согласно п. 4 СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" установлено проектом размером 20 м. Расстояние от площадок для сбора ТКО может быть уменьшено до 8 м в случае использования раздельного накопления, согласно п. 4 СанПиН 2.1.3684-21.

В проекте планировки территории границы вышеперечисленных зон отображены в соответствии с нормативными документами на чертеже №АЧ-020-25-2.2.ППТ-5 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

1.5. Благоустройство и озеленение

Существующее расположение зеленых насаждений общего пользования носит дисперсный характер.

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройстве территории входят:

- строительство проезжих частей, 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;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

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.

С северо-восточной стороны за границами проектирования имеется свободная от застройки территория, на которой возможно организовать площадку для выгула собак.

Также проектом предусмотрена организация временных парковочных мест рядом с объектами капитального строительства различного назначения.

Организация пешеходного движения, парковочные места для временного хранения транспорта, дорожные знаки отображены на чертеже №АЧ-020-25-2.2.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, общественного назначения, сооружения коммунальной инфраструктуры, территории озеленения общего пользования, проезжие части и пешеходные тротуары.

Таблица №1

Ведомость зданий, строений, сооружений и земельных участков

№ на чертеже	Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у., м²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям ЕГРН	Месторасположение (адрес) ОКС	Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорск	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗЗ Магнитогорска	Код по классификатору	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС	Площадь застройки, м²	Общая площадь ОКС, м²	Плотность застройки, %	Плотность застройки	Процент озеленения з.у.	Этажность	Предельная площадь застройки ОКС, в случае строительства застройки, м²	Количество ОКС в пределах земельного участка
Существующая застройка																
—	74:33-0309001:8878	2342	не выше 4-х этажей (включая мансардный) Дома квартирного типа до 3 этажей с мансардами	Челябинская область, г. Магнитогорск	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	2.1.1	Многоквартирный жилой дом 74:33-0309001:8502	753	2712,4	37	1.1*	25	4	936	—

6	5	1	4	3	2
74:33:0309001:9165	74:33:0309001:10681	74:33:0309001:8125		74:33:0309001:8880	74:33:0309001:8879
2729	2800	3348		2429	3333
не выше 4-х этажей (включая мансардный), Дома квартирного типа до 3 этажей с прилегающими	не выше 4-х этажей (включая мансардный), Дома квартирного типа до 3 этажей с прилегающими	Многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный), Дома квартирного типа до 3 этажей с прилегающими земельными участками		не выше 4-х этажей (включая мансардный), Дома квартирного типа до 3 этажей с прилегающими	не выше 4-х этажей (включая мансардный), Дома квартирного типа до 3 этажей с прилегающими
Челябинская область, г. Магнитогорск	Челябинская область, г. Магнитогорск	Челябинская область, г. Магнитогорск		Челябинская область, г. Магнитогорск	Челябинская область, г. Магнитогорск
Ж-3	Ж-3	Ж-3		Ж-3	Ж-3
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Предоставление коммунальных услуг (основной вид разрешенного использования)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид разрешенного использования)
2.1.1	2.1.1	3.1.1	2.1.1	2.1.1	2.1.1
Многоквартирный жилой дом 74:33:0309001:10626	Многоквартирный жилой дом 74:33:0309001:10683	УГРШ	Многоквартирный жилой дом 74:33:0309001:8885	Многоквартирный жилой дом 74:33:0309001:8949	Многоквартирный жилой дом 74:33:0309001:8987
754	758	2.25	751	752	749
2705,6	2698,5	2	2704,2	2704,4	2682
27.6	27	-	22	30	22
1*	1*	-	0.8	1.1*	0.8
25	25	-	25	25	25
4	4	-	4	4	4
1091	1120	-	1339	971	1333
1	1	-	2	1	1

Проектируемые объекты***	9	74:33:0309001:7779:3 У1 ¹	4467 ¹	Многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный). Дома квартирного типа до 3 этажей с прилегающими земельными участками	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский					
	10	74:33:0309001:7779:3 У2 ¹	5349 ¹		Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)
	11	74:33:0309001:7779:3 У3 ¹	3547 ¹		Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)
					Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)
					Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)
					Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)
					Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)
					Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)
					Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)
					Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Ж-3	Малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)

Строившиеся объекты	1	2	3
	74:33:0309001:10682(2)	74:33:0309001:9163	74:33:0309001:9164
	1021	2700	2737
	не выше 4-х этажей (включая мансардный), Дома квартирного типа до 3 этажей	не выше 4-х этажей (включая мансардный), Дома квартирного типа до 3 этажей	не выше 4-х этажей (включая мансардный), Дома квартирного типа до 3 этажей
	Челябинская область, г. Магнитогорск	Челябинская область, г. Магнитогорск	Челябинская область, г. Магнитогорск
	Ж-3	Ж-3	Ж-3
	Предоставление коммунальных услуг (основной вид разрешенного использования)	Многоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)	Многоэтажная многоквартирная жилищная застройка (основной вид разрешенного использования)
	3.1.1	2.1.1	2.1.1
	Трансформаторная подстанция	Многоквартирный жилой дом 74:33:0309001:11020	Многоквартирный жилой дом 74:33:0309001:10983
	30 2	693	753
	28	2705,2	2697,3
	-	25,6	27,5
	-	1*	1*
	-	25	25
	1	-	-
	-	1080	1094
	1	1	1

1	74:33:0309001:10682(1)	637	не выше 4-х этажей (включая мансардный) Дома квартирного типа до 3 этажей	Челябинская область, г. Магнитогорск	Ж-3	Магазины** (основной вид разрешенного использования)	4.4	Магазин общей площадью до 1500 м², аптеки	124	118	18	12	25	1	262	1
---	------------------------	-----	---	--------------------------------------	-----	--	-----	---	-----	-----	----	----	----	---	-----	---

Границы территориальных зон и виды разрешенного использования земельных участков приняты в соответствии с ПЗЗ (в редакции решения МГСД № 113 от 24.06.2025).

Примечания:

¹ Границы и площадь земельных участков с условными номерами определены условно. Раздел земельного участка с кадастровым номером осуществить на основании ст. 11.4 Земельного кодекса РФ.

* В соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ необходимо пройти процедуру на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

** В соответствии с Градостроительным кодексом РФ необходимо пройти процедуру получения разрешения на условно-разрешенный вид использования.

*** Размещение проектируемой застройки предусмотрено документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Соборная, Парадная, утвержденный постановлением администрации города от 27.08.2021 № 9231-П.

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

В границах проектируемой территории отсутствуют объекты районного и общегородского значения, объекты, имеющие историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность.

При планировании структуры проектируемой территории были предусмотрены необходимые учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения и первичного обслуживания, а именно: магазин.

Остальные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

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. Въезд на территорию проектирования осуществляется с шоссе Западное.

2.2.2. Улицы и дороги

Категории улиц и дорог

Основу улично-дорожной сети рассматриваемой территории формируют:

1. *Улицы местного значения.* Основное назначение: транспортная и пешеходная связи в пределах жилых районов, выходы на другие магистральные улицы.

- ул. Соборная, ул. Купеческая, ул. Парадная;

Ширина проезжей части – 6 м;

Количество полос – 2;

Ширина полосы движения – 3 м;

Расчетная скорость движения – 60 км/ч.

2.2.3. Пешеходное движение

На территории застройки предусмотрена непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство общественного назначения, тротуары вдоль проезжей части уличной сети. Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территорию застройки, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений.

Минимальная ширина пешеходной части принята согласно табл.11.4 СП 42.13330.2016.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- ул. Соборная, ул. Купеческая, ул. Парадная – 2 м.

2.2.4. Велосипедное движение

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

2.2.5. Общественный пассажирский транспорт

Существующее положение

На момент проектирования транспортные связи проектируемой территории с планировочными районами города осуществляются по шоссе Западное (за пределами границ проектирования).

В границах проектируемой территории отсутствует существующая сеть общественного пассажирского транспорта.

Основными видами транспорта для пассажирских внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус и индивидуальный легковой автомобиль.

Линии наземного общественного пассажирского транспорта предусматриваются на улицах с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

Маршрутная сеть автобусного транспорта проходит по существующей магистральной сети и по улицам местного значения. По шоссе Западное размещены существующие остановки общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 200 м.

Социально-значимые объекты располагаются как в непосредственной близости от проектируемой территории, так и в структуре городского округа в соответствии с нормативными радиусами транспортной и пешеходной доступности.

Проектное предложение

Проектом не предусмотрено развитие существующей сети общественного пассажирского транспорта.

2.2.6. Сооружения и устройства для хранения транспорта

Норматив обеспеченности объектами для хранения транспортных средств в соответствии с РНП и МНП – 450 авт./1000 жит.

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

а) открытые наземные парковки на территории застройки.

На территории предусматривается:

- паркирование легковых автомобилей – временное пребывание легковых автомобилей.

Проектом предусмотрены парковки для временной остановки автотранспорта для проектируемых жилых домов и магазина.

Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей для территории определена в соответствии с п. 38 и п. 39 МНП.

Расчет автостоянок для проектируемой территории

На территории проектирования предусмотрены автостоянки на 296 машино-мест, из них 30 машино-мест для МГП, которые обеспечивают парковочными местами суще-

ствующую и проектируемую жилую застройку с общим количеством в 440 квартир. Расчетное количество машино-мест составляет 440 (из расчета 1 машино-место на 1 квартиру). В связи с невозможностью размещения парковочных мест в охранной зоне инженерных сетей и с учетом сохранения зеленых насаждений, санитарных разрывов, размещения детских и спортивных площадок, разместить на территории проектирования расчетное количество машино-мест не представляется возможным.

Расчет автостоянок для проектируемых торговых зданий

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, для расчета стоянок магазинов применяется норматив 2-3 машино-места на 100 кв.м. торговой площади зданий.

Торговая площадь проектируемого магазина составляет 100,0 кв.м.

Таким образом, требуется гостевая парковка на 2 м/м, проектом предусмотрено 6 м/м из них 1 м/м для маломобильных групп населения.

Всего на территории проектирования размещено 302 машино-места.

Данным проектом планировки территории не предусмотрено размещение новых сооружений для хранения транспорта. Проектом предусмотрено размещение стоянок временного хранения автомобилей в границах земельных участков существующих и проектируемых объектов капитального строительства из расчета вместимости объекта капитального строительства.

2.2.7. Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

В границах проектирования отсутствуют сооружения для обслуживания транспорта.

Проектом не предусмотрено размещение новых объектов для обслуживания транспорта.

Сооружения транспорта предусмотрены в пределах транспортной доступности.

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 расположены существующие инженерные сети и сооружения инженерной инфраструктуры.

Развитие инженерной инфраструктуры включает организацию охранных и санитарно-защитных зон инженерных объектов.

Данным проектом предусмотрено размещение новых инженерных сетей.

Подключение объектов капитального строительства к инженерным сетям предусмотрено на основании полученных технических условий при разработке документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Соборная, Парадная, утвержденный постановлением администрации города от 27.08.2021 №9231-П.

Объекты инженерной инфраструктуры отображены на чертеже №АЧ-020-25-2.2.ППТ-4 «Схема размещения инженерных сетей и сооружений». Границы зон с особыми условиями использования территории от объектов инженерной инфраструктуры отображены на чертеже № АЧ-020-25-2.2.ППТ-5 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

2.3.1. Водоснабжение

Существующее положение

В границах проектируемой территории на данный момент расположены капитальные здания и сооружения, а также сети хозяйственно-питьевого водопровода. Объекты капитального строительства частично подключены к сетям хозяйственно-питьевого водопровода.

Проектные решения

Предусмотрено подключение объектов к сетям централизованной системы хозяйственно-питьевого водоснабжения. Подключение объектов капитального строительства осуществляется на основании технических условий на подключение (техническое присоединение), выданных МП трест «Водоканал» и договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения №2/9190/1.

Источником водоснабжения малоэтажной жилой застройки поселка «Княжево» являются:

- магистральный питьевой водопровод диаметром 1000 мм в районе Янгельских резервуаров по ул. Зеленой;
- магистральный питьевой водопровод диаметром 1000 мм в районе ул. 50 лет Магнитки.

Снабжение хозяйственно-питьевой водой малоэтажной жилой застройки предусматривается от проектируемого магистрального водопровода диаметром 600 мм, проходящего по Западному шоссе.

Проектируемый водопровод диаметром 600 мм закольцован с существующим магистральным питьевым водопроводом диаметром 1000 мм в районе Янгельских резервуаров по ул. Зеленой и магистральным питьевым водопроводом диаметром 1000 мм в районе ул. 50 лет Магнитки.

Водоснабжение малоэтажной жилой застройки предусматривается развитием по внутриплощадочным проездам кольцевых сетей диаметром 110 мм.

Проектируемые внутриплощадочные сети хозяйственно-питьевого водопровода и бытовой канализации, а также подключение объектов капитального строительства к централизованным сетям холодного водоснабжения и водоотведения, отображены в соответствии с проектной документацией №Р-52-23-НВК, выполненным ООО НПФ «Рифей».

Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды жилых и общественных зданий определен по нормам СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий». Нормы водопотребления на единицу измерения приняты согласно обязательному приложению 3, СНиП 2.04.01-85* и составляют - 250 л/сут на одного жителя.

Общий расход воды на хозяйственно-питьевые нужды жилых домов составляет – 220,00 м³/сут.

Технический водопровод

Технический водопровод отсутствует, развитие системы технического водоснабжения не предусматривается.

Наружное пожаротушение

Максимальный расчетный расход воды на наружное пожаротушение составляет - 20 л/с.

Наружное пожаротушение зданий предусматривается передвижной пожарной техникой от гидрантов, расположенных на проектируемых кольцевых сетях водопровода.

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 31.13330.2021 через каждые 120 м и их размещение уточняется на следующих стадиях проектирования. Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

Расход воды на наружное пожаротушение

(Согласно СП 8.13130.2020)

Расход воды на наружное пожаротушение (согласно СП 8.13130.2020 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.

2.3.2. Водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположены существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации. Объекты капитального строительства частично подключены к сетям централизованной городской системы бытовой канализации.

Проектные решения

Проектом предусмотрено подключение объектов к сетям централизованной городской системы бытовой канализации. Подключение объектов капитального строительства осуществляется на основании технических условий на подключение (техническое присоединение), выданных МП трест «Водоканал» и договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения №2/9190/2.

Хозяйственно-бытовые стоки от малоэтажной жилой застройки отводятся самотеком внутриплощадочными сетями в ранее запроектированный коллектор бытовой канализации диаметром 600 мм, проходящий по Западному шоссе.

В соответствии с требованиями СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения» суточный расход стоков от малоэтажной жилой застройки принимается равным водопотреблению. Общее водоотведение от малоэтажной жилой застройки составляет – 220,00 м³/сут.

2.3.3. Газоснабжение

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположены существующие сети газоснабжения. Объекты капитального строительства частично подключены к сетям газоснабжения для обеспечения теплоснабжения.

Проектные решения

Проектом предусмотрено подключение объектов капитального строительства к сетям газоснабжения для обеспечения теплоснабжения. Подключение объектов капитального строительства осуществляется на основании технических условий на подключение (техническое присоединение) №125/20-ТУп, выданных ООО «Магнитогорскгазстрой».

Необходимый расход тепла для застройки определен из расчета покрытия тепловых нагрузок на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение.

Максимальные расчетные часовые расходы теплоты приняты по разработанным ранее проектам и укрупненным показателям.

При расчете потребности в тепле были использованы следующие исходные данные: средняя температура наиболее холодной пятидневки – минус 34°С; средняя температура наиболее холодного месяца – минус 14,8°С; средняя температура отопительного периода – минус 7,9°С; продолжительность отопительного периода – 218 суток.

Предусматривается строительство блочно-модульных котельных, работающих на природном газе.

Общая потребность застройки в тепле составляет: 8,6 Гкал/ч.

В схеме принята двухступенчатая сеть газораспределения. Основными элементами которой, являются подземные распределительные газопроводы:

- низкого давления (2 кПа) – первая ступень;
- среднего давления (0,3 МПа) – вторая ступень.

Газоснабжение застройки предусмотрено согласно техническим условиям ОАО «Магниторггазстрой» от существующего газопровода высокого давления Ø500 (P = 0,6 МПа) по шоссе Западное.

Снижение давления газа с высокого до 0,3 МПа и до 2 кПа (для бытовых потребителей) производится в 2-х ступенчатом газорегуляторном пункте (ГРП-1).

Сеть газораспределения низкого давления - кольцевая, обеспечивающая наиболее равномерный режим давления во всех точках отбора газа из распределительных газопроводов.

Потребителями газа среднего давления (0,3 МПа) являются:

- отопительные котельные, предназначенные для нужд отопления, вентиляции, горячего водоснабжения коммунально-бытовых и общественных зданий;

- газорегуляторный пункт (ГРП-2) для повышения давления в сети низкого давления.

Потребителями газа низкого давления являются:

- отопительные котельные, предназначенные для нужд отопления, вентиляции, горячего водоснабжения многоквартирных жилых домов;

- многоквартирные жилые дома для приготовления пищи.

Расход газа и длины газопроводов следующие:

Наименование	Количество
1. Расход газа на квартиры, $\text{м}^3/\text{ч}$	530
2. Расход газа на отопительные котельные, $\text{м}^3/\text{ч}$	560
3. Длина газопроводов высокого давления P = 0,6 МПа, м	200
4. Длина газопроводов среднего давления P = 0,3 МПа, м	1700
5. Длина газопроводов низкого давления P = 0,002 МПа, м	3500

Подземные газопроводы предусмотрены:

- высокого давления из металлических труб по ГОСТ 10704-91;

- среднего и низкого давления из полиэтиленовых труб по ГОСТ Р 50838-2009.

2.3.4. Теплоснабжение

Существующее положение

В границах проектируемой территории отсутствуют существующие тепловые сети.

Проектные решения

Проектом не предусмотрено строительство новых сетей теплоснабжения и подключение проектируемых объектов к сетям теплоснабжения. Теплоснабжение объектов предусмотрено от сетей газоснабжения.

2.3.5. Электроснабжение

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположены существующие электрические сети, находящиеся в ведении АО «Горэлектросеть» и ООО «СЗ Ключевой-1»:

- РТП Ключевой (балансодержатель ООО «СЗ Ключевой-1») Находится на техническом обслуживании по договору с АО «Горэлектросеть»;

- подземные сети электроснабжения 2КЛ-10 кВ (балансодержатель АО «Горэлектросеть») для электроснабжения РТП Ключевой;

- подземные сети электроснабжения КЛ-0,4 кВ к существующим ОКМ№1,2,7,8 (балансодержатель ООО «СЗ Ключевой-1») подключены от РТП Ключевой.

Объекты капитального строительства частично подключены к сетям электроснабжения.

Проектные решения

Проектом предусмотрено подключение проектируемых и строящихся объектов капитального строительства к сетям электроснабжения ООО «СЗ Ключевой-1», в объеме

ранее присоединенной мощности по договору с АО «Горэлектросеть» об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям №ТП-727 от 05.12.2019, мощность составляет 507 кВт по III категории надежности электроснабжения, напряжением 10 кВт.

По обеспечению надежности электроснабжения потребители электроэнергии пос. «Княжёво» относятся к I, II и III категориям, подключаются от сетей ООО «СЗ Ключевой-1» с напряжением сети – 380/220В.

Сети электроснабжения 0,4кВ предусматривается выполнить кабелями, проложенными в траншее, и самонесущим изолированным проводом, подвешенным по железобетонным опорам. В местах пересечения с асфальтобетонным покрытием дорожного полотна необходимо выполнить усиление существующей 2КЛ-10 кВт устройством траншей. При устройстве проектируемого дорожного покрытия в местах пересечения с существующей КЛ-10 кВт АО «Горэлектросеть» запросить ТУ на усиление кабельных линий.

Проектируемые кабели и самонесущий изолированный провод выбираются по длительно-доступному току, проверяются по допустимой потере напряжения и по токам однофазного короткого замыкания.

2.3.6. Сети связи

Существующее положение

В границах проектируемой территории отсутствуют существующие сети связи. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и телевизионного вещания.

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 АТК1 и АТИГ.

2.3.7. Дождевая канализация

Существующее положение

В границах проектируемой территории отсутствуют существующие сети дождевой канализации.

Проектные решения

Отвод дождевых и талых вод с кровли зданий, проезжих частей улиц предусматривается вертикальной планировкой территории самотеком по существующему рельефу на

дороги с асфальтобетонным покрытием.

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, отметки изменяются в пределах от 438 м до 410 м (в восточной части территории) и до 430 м (в юго-восточной части).

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. 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 32.13330.2018 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. Пе-

ред 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, причем 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.

2.3.9. Санитарная очистка

Существующее положение

В настоящее время санитарная очистка территории осуществляется с площадок на которых размещены контейнеры для сбора ТКО от существующих объектов капитального строительства.

Проектные решения

Проектом определено местоположение площадок контейнеров для сбора ТКО от объектов капитального строительства, расположенных в границах земельных участков объектов.

Количество бытовых отходов определяется по расчету, с учетом таблицы 21 Региональных нормативов градостроительного проектирования.

Расчетное количество жителей на проектируемой территории составляет 880 человек, таким образом, в год количество отходов достигает:

1. Твердые коммунальные отходы от прочих жилых зданий:

Количество твердых бытовых отходов:

Норма – 450 кг на чел/год.

Расчет: $450 \times 880 = 396\,000$ кг/год

2. Смет твердых покрытий улиц:

Норма: с 1 кв.м твердых покрытий улиц: 5 кг/год.

Расчет: $5 \times 22477 = 112\,385$ кг/год

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 396 000 кг/год (396 т/год).

Проектом предусмотрено 5 контейнеров на одной мусорной площадке. На проектируемой территории предусмотрено 3 площадки.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м;

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

Плотность ТКО на территории проектирования не превышает 120 кг/м³.

Площадки для установки контейнеров должны быть водонепроницаемы, иметь твердое покрытие (асфальтовое и бетонное), удобное для уборки отходов и мойки, а также иметь грехстороннее ограждение.

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 помеще-

ниях 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, 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 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, исключающие 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.

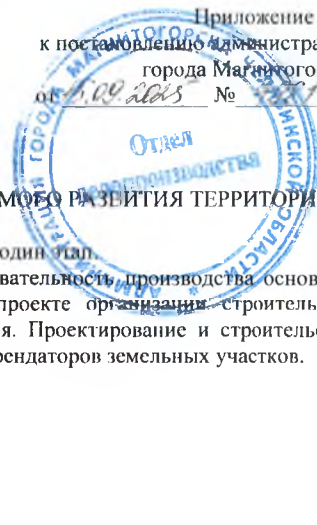
Транспортирование ТКО (КГО) с контейнерных площадок должно производиться хозяйствующим субъектом, осуществляющим деятельность по сбору и транспортированию ТКО, с использованием транспортных средств, оборудованных системами, устройствами, средствами, исключающими потери отходов.

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 2025 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	4,4339	4,4339
	В том числе территории:			
	жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.)	га	3,578	3,578
	из них:			
	Многоэтажная застройка	"	-	-
	Среднеэтажная застройка	"	-	-
	Малоэтажная застройка	"	3,578	3,578
	в том числе:			
	Малоэтажные блокированные жилые дома с приквартирными земельными участками	"	-	-
	Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	"	-	-
	Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	"	0,0657	0,0657
	Рекреационных зон	"	-	-
	Зон инженерной и транспортной инфраструктуры	"	0,1023	0,1023
	Производственных зон	"	-	-
	Иных зон	"	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	"	-	-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"	0,6879	0,6879
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"	-	-
	улицы, дороги, проезды, площади	"	-	-
	прочие территории общего пользования (ограниченного пользования)	"	-	-
1.4	Коэффициент застройки	%	13,5	21,6
1.5	Коэффициент плотности застройки	"	0,49	0,76
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	"	-	-
	земли муниципальной собственности	"	-	-
	земли частной собственности	"	3,746	3,746
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	0,544	0,88
2.2	Плотность населения	чел./га	122	198
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	2,16096	3,37152
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	4	4
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	2,16096	3,37152

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025 г.	Расчетный срок
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	В том числе:			
	государственной и муниципальной собственности	-	-	-
	частной собственности	-	-	-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			
	по техническому состоянию	-	-	-
	по реконструкции	-	-	-
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	-	-	-
3.6	Новое жилищное строительство - всего	-	-	-
	В том числе:			
	малоэтажное	-	-	-
	из них:			
	малоэтажные 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	Общобразовательные школы - всего/1000 чел.	-	-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
4.4	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	м ²	-	124
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	-	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0,5	0,5
	В том числе:			
	магистральные дороги	-	-	-
	из них:			
	скоростного движения	-	-	-
	регулируемого движения	-	-	-
	магистральные улицы	-	-	-
	из них:			
	общегородского значения	-	-	-
	непрерывного движения	-	-	-
	регулируемого движения	-	-	-
	районного значения	-	-	-
	улицы и проезды местного значения	-	0,5	0,5
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта			
	В том числе:			
	трамвай	-	-	-
	троллейбус	-	-	-
	автобус	-	-	-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	-	94	302



ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено освоение территории в один этап.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства разработанных на дальнейших стадиях проектирования. Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственников или арендаторов земельных участков.

