



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.01.2023

№ 422 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Чайковского, Планерная, Маяковского, просп. Пушкина

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 Магнитогорска от 06.09.2021 № 9638-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Чайковского, Планерная, Маяковского, просп. Пушкина» (в редакции от 01.02.2022 №1129-П), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 09.09.2021 №100, оповещением администрации города Магнитогорска о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденным постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Чайковского, Планерная, Маяковского, просп. Пушкина, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 16.12.2022 №142, с учетом протокола общественных обсуждений от 13.01.2023 и заключения о результатах общественных обсуждений от 13.01.2023, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 13.01.2023 №3, 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 Магнитогорска от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Чайковского, Планерная, Маяковского, просп. Пушкина, шифр: 1.1.008.01-22, выполненную ООО «Вентура», 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 (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 Магнитогорска Леднева А.Е.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников

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

1 Характеристики проектируемой территории

Территория находится в центре левобережной части Орджоникидзевского района города Магнитогорска, в границах улиц Чайковского, Планерная, Маяковского, просп. Пушкина.

Ориентировочная площадь в границах расчетной территории – 9,07 га.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных территорий в границах согласно приложению, к постановлению Администрации города Магнитогорска от 06.09.2021 № 9638-П (в редакции постановления от 01.02.2022 № 1129-П).

Границами проектируемой территории являются:

С севера – ул. Маяковского, жилая, общественная застройка и объекты коммунального назначения; в соответствии с ГП: объекты улично-дорожной сети, жилая зона и зона рекреационного назначения; в соответствии с ПЗЗ: зона среднетажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2), зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1);

С востока – ул. Пушкина, жилая застройка и объекты коммунального назначения; в соответствии с ГП: объекты улично-дорожной сети, жилая зона; в соответствии с ПЗЗ: зона среднетажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2) и зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1);

С юга – объект зеленых насаждений общего пользования, жилая застройка и объекты коммунального назначения; в соответствии с ГП: жилая зона; в соответствии с ПЗЗ: зона среднетажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2).

С запада – ул. Планерная, общественная застройка; в соответствии с ГП: объекты улично-дорожной сети и жилая зона; в соответствии с ПЗЗ: зона среднетажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2).

По функциональному составу проектируемая территория включает в свои границы: участки жилой и общественной застройки, территории площадок и озеленения общего пользования, проезжие части и пешеходные тротуары, участки сооружений инженерной инфраструктуры.

Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗЗ:

- Ж-2. Зона среднетажной многоквартирной жилой застройки:

Минимальная площадь земельного участка:

- для многоквартирного жилого дома 3 000 кв. м;

- для существующего многоквартирного жилого дома определяется посредством расчетов с учетом норм, установленных Правилами и законодательством. При невозможности набора нормируемой площади, минимальный размер земельного участка определяется документацией по планировке территории;

- для отдельно стоящего односемейного дома - 400 кв. м.

- для одного жилого блока блокированного дома - 130 кв. м.

- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом набора - не подлежит установлению.

Минимальные отступы от строения до красной линии определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории: от границ магистральных улиц - 6 м; от границ иных улиц - 3 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м.

Этажность жилых домов - не более 8 этажей.

Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40 процентов.

Коэффициент плотности застройки 0,8.

Озеленение территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений - не менее 25 процентов. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 15 процентов от площади земельного участка.

1.1 Общие сведения

Местоположение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных территорий, в границах, согласно приложению к постановлению Администрации города Магнитогорска от 06.09.2021 № 9638-П (в редакции постановления от 01.02.2022 № 1129-П) «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории г. Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Маяковского, Пушкина, Чайковского».

Территория находится в центре левобережной части Орджоникидзево района города Магнитогорска, в границах улиц Чайковского, Планерная, Маяковского, просп. Пушкина.

Ориентировочная площадь в границах расчетной территории – 9,07 га.

1.2 Характеристики планируемого развития территории

Проектом планировки территории предусмотрено взаимосвязанное сохранение жилых домов, общественных зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Тип застройки определялся в соответствии с заданием на проектирование, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию среды. Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗЗ.

Сохраняемыми объектами капитального строительства в границах проектирования являются многоквартирные жилые дома, а также здания общественного назначения: нежилое здание (№14 на плане), общеобразовательная школа (№21) (№13 на плане), объект торговли (магазин) (№12 на плане) и предприятие бытового обслуживания населения (№10 на плане), коммунального: бойлерные и ТП 10/0.4кВ.

Изменения в документацию вносятся в части изменения назначения объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1329001:7, и изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:33:1329001:7, а именно: назначение объекта «нежилое здание» изменяется на «объекты торговли, в том числе магазины», вид разрешенного использования земельного участка «многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей» изменяется на «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код по классификатору 4.2).

1.3 Плотность и параметры застройки территории

Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗЗ для территориальной зоны Ж-2:

Максимальный процент застройки земельного участка – 40%;

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Максимальный процент застройки земельного участка – 14.

Коэффициент плотности застройки – 0,35.

Основные параметры застройки соответствуют параметрам территориальной зоны Ж-2 ПЗЗ.

Баланс территории

№	Наименование	Ед. измерения	% соотношение
1	Площадь территории проектирования, м ²	90723	100
2	Площадь застройки, м ²	12912,1	14,2
3	Общая площадь зданий и сооружений, м ²	31 894	
4	Площадь покрытий, м ²	33300	36,7
5	Площадь озеленения, м ²	44 510,9	49,1
6	Численность населения, чел	631	
7	Максимальный процент застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:1329001:7	17	
8	Коэффициент плотности застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:1329001:7	0,41	
9	Площадь озеленения в границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:1329001:7	9030,6	
10	Площадь покрытия в границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:1329001:7	8900	

1.4 Предложения по формированию красных линий улиц

На территории проектирования имеются действующие красные линии, установленные проектом планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденным постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П.

Проектное предложение:

Проектом предусматривается изменение красных линий улицы местного значения – ул. Планерная в соответствии с чертежом планировки территории, а также принимая во внимание существующее улично-дорожное развитие (перекресток) проектом предлагается локальная отмена красных линий улицы Чайковского в местах пересечения с улицей Планерная.

В части сложившейся застройки, исходя из капитальности и технического состояния зданий, жилые дома размещаются по сложившейся линии застройки улицы (в пределах микрорайона, вдоль улиц: Маяковского, Чайковского, Планерная и просп. Пушкина), она совпадает и не выходит за границу красной линии. В остальных случаях, линия застройки организована с отступом от красной линии на расстоянии 3м для улиц местного значения и 6 м для магистральных улиц.

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).

Магистральные улицы:

Магистральные улицы общегородского значения (регулируемого движения):

- ул. Маяковского (переменная) – 40,0 – 42,0 м;

- просп. Пушкина – 35,0 м.

Улицы местного значения:

Улицы жилых зон:

- ул. Планерная (переменная) – 10,0-11,0 м;

- ул. Чайковского – 12,5 м;

Типовые профили асимметричные и предусматривают в своем составе расположение:

- проезжей части;
- пешеходного тротуара шириной вдоль обеих сторон проезжей части;
- инженерных коммуникаций, в том числе: сеть пож.-питьевого водопровода, сеть самотечной бытовой и ливневой канализации, тепловая сеть, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ, в том числе наружного освещения совмещенная с ВОЛС, методом подвеса на опорах, воздушная линия электропередачи напряжением 10 кВ, кабельные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ и 10 кВ.

Указанные расстояния исчисляются от проекции на землю наиболее выступающего элемента (части) здания или сооружения, (в том числе любого этажа, подвала, мансарды, крыльца, террасы, балкона, свеса крыши, пристройки, наружной лестницы).

1.5 Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства определены в соответствии с положениями Генерального плана и градостроительными регламентами, утвержденными Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.

Для проектируемого объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1329001:7, отступы от границ земельного участка составляют: с северной и западной стороны участка - 3 м, с восточной стороны – 6 м, с южной стороны участка – по границе существующего объекта в соответствии с чертежом планировки территории.

В таблице 12 текстовой части Материалов по обоснованию указаны координаты характерных точек зоны планируемого размещения объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1329001:7.

Въезды на проектируемую территорию сохраняются с западной и восточной стороны. Проектом не предусматривается развитие улично-дорожной сети и образование новых транспортных связей.

1.6 Зоны с особыми условиями использования территории

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований. Границы ЗОУиТ требуют уточнений в связи с более точными данными изысканий, точным расположением объектов, текущим функциональным назначением и действующими нормативными документами. Планируемый объект капитального строительства не требует установления ЗОУиТ.

Проектом определены следующие прогнозируемые (ориентировочные) зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

В границах проектирования устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарные разрывы;
- охранные зоны сетей и инженерных сооружений;
- расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений.

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 на территории располагаются санитарные разрывы от стоянок легкового транспорта. Разрыв от открытых автостоянок на проектируемой территории принимается согласно табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Охранные зоны

1) Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства – установлены согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, на расстоянии:

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 не отклонённом их положении на следующем расстоянии:

– 2 м для ВЛ напряжением до 1 кВ (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);

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 киловольт в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) 10 м вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте «а», применительно к высшему классу напряжения подстанции.

2) Охранные зоны сетей связи – установлены согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 на расстоянии 2 м по обе стороны от подземных кабельных и для воздушных линий связи.

3) Охранная зона коммунальных тепловых сетей - установлены согласно Приказа Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей"- вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Расстояния по горизонтали

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

Согласно табл.12.5 СП 42.13330.2016:

а) от водопровода и напорной канализации – 5 м в каждую сторону;

б) от самотечной канализации (бытовая и дождевая) – 3 м в каждую сторону.

Особые режимы использования земель. Зоны объектов культурного наследия

В соответствии с приказом Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области от «8» августа 2022 г. № 234 «Об утверждении границ территории, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данной территории выявленного объекта культурного наследия «Достопримечательное место «Квартал № 1 соцгорода», расположенного по адресу: Челябинская область, город Магнитогорск, улица Маяковского, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, улица Пионерская, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, улица Планерная, 2а, проспект Пушкина, 21, улица Чайковского, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 41а, 43, 45, 47, 49, 51, 53» территория проектирования располагается на территории выявленного объекта культурного наследия «Достопримечательное место «Квартал № 1 соцгорода», в связи с чем установлен особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории выявленного объекта культурного наследия.

В границах территории выявленного объекта культурного наследия разрешается:

- 1) работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории объекта культурного наследия;
- 2) работы, направленные на обеспечение сохранности историко-культурной ценности объекта «Достопримечательное место «Квартал № 1 соцгорода»;
- 3) строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды;
- 4) осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения историко-культурной ценности объекта «Достопримечательное место «Квартал № 1 соцгорода»;
- 5) ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

В границе территории объекта культурного наследия запрещается:

- 1) хозяйственная деятельность любого вида, ведущая к разрушению или искажению историко-культурной ценности объекта культурного наследия;
- 2) строительство объектов капитального строительства, за исключением строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды;
- 3) осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства, не соответствующих условиям сохранения историко-культурной ценности объекта «Достопримечательное место «Квартал № 1 соцгорода».

В соответствии с п.2 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации» «изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 настоящего Федерального закона работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения установленных статьей 5.1 настоящего Федерального закона требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 2 статьи 45 настоящего Федерального закона, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку

воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия определен Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации».

2 Характеристики объектов капитального строительства

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

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м2				Строительный объем, тыс.м3	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая		зданий	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Многоквартирный жилой дом (ул. Маяковского, 46)	3	1	24	24	864,0	864,0	1880,6	1880,6	5,6	5,6
2	Многоквартирный жилой дом (ул. Маяковского, 48), со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, в т.ч.:	3	1	20	20	853,0	853,0	1927,3	1927,3	5,8	5,8
	- магазин непродовольственных товаров	-	-	-	-	-	-	72,8	72,8	-	-
3	Многоквартирный жилой дом (ул. Маяковского, 52), со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, в т.ч.:	3	1	19	19	829,0	829,0	1865,8	1865,8	5,6	5,6
	- аптека	-	-	-	-	-	-	156,7	156,7	-	-
	- предприятие бытового обслуживания (салон красоты)	-	-	-	-	-	-			-	-
4	Многоквартирный жилой дом (ул. Чайковского, 51)	3	1	38	38	842,0	842,0	2070,0	2070,0	6,2	6,2
5	Многоквартирный жилой дом (ул. Чайковского, 53)	3	1	36	36	842,0	842,0	1751,5	1751,5	5,3	5,3
6	Многоквартирный жилой дом (ул. Чайковского, 55), со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, в т.ч.:	4	1	63	63	1063,0	1063,0	3452,2	3452,2	10,4	10,4
	- предприятия бытового обслуживания населения	-	-	-	-	-	-	369,9	369,9	-	-

7	Многоквартирный жилой дом (ул. Чайковского, 57), со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, в т.ч.: - магазин продовольственных товаров	4	1	63	63	1090,5	1090,5	3232,1	3232,1	9,7	9,7
8	Бойлерная	1	1	-	-	84,0	84,0	84,0	84,0	0,252	0,252
9	ТП 10/0.4кВ	1	1	-	-	66,0	66,0	66,0	66,0	0,198	0,198
10	Предприятие бытового обслуживания населения	2	1	-	-	1060,0	1060,0	2120	2120	6,36	6,36
11	ТП 10/0.4кВ	1	1	-	-	7,4	7,4	7,4	7,4	0,0222	0,0222
12	Объект торговли (магазин)	1	1	-	-	420,0	420,0	420,0	420,0	1,26	1,26
13	Общеобразовательная школа (№21)	4	1	-	-	978,0	978,0	3912	3912	11,736	11,736
14	Объекты торговли, в том числе магазины*: торговый центр (проект.)	3	1	-	-	3788,2	3788,2	8980,1	8980,1	30,39	30,39
15	ТП 10/0.4кВ	1	1	-	-	13,0	13,0	13,0	13,0	0,039	0,039
16	Бойлерная	1	1	-	-	112,0	112,0	112,0	112,0	0,336	0,336

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Проектом планировки территории размещение объектов социального обслуживания населения не предусматривается.

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

Благоустройство и озеленение

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

- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Транспорт и улично-дорожная сеть

Проектом не предусматривается развитие улично-дорожной сети и образование новых транспортных связей.

Улицы и дороги

Классификация улиц и дорог принята в соответствии с ГП и СП 42.13330.2016, их параметры – в соответствии с п.11.5 СП 42.13330.2016. Ширина проектируемых улиц определена в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом проектируемых подземных и наземных инженерных коммуникаций, и санитарно-гигиенических требований, и требований гражданской обороны.

Классификация улиц

№ п/п	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Маяковского	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	Проектом не устанавливается (не изменяется)
2	Просп.Пушкина	Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения	
3	ул.Чайковского	Улица местного значения, улиц в жилой застройке	
4	ул.Планерная	Улица местного значения, улиц в жилой застройке	
			10,0-11,0

Проектное планировочное решение не предусматривает движение транзитного автотранспорта по территории проектирования.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

Общественный пассажирский транспорт

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

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

Сооружения и устройства для хранения транспорта

В связи с тем, что проект планировки территории разрабатывается в отношении застроенной территории, на участке проектирования сохраняются существующие парковочные места и по возможности предусмотрены новые карманы для хранения транспортных средств.

С целью повышения эффективности использования земельных участков многоквартирных жилых домов (при наличии в них объектов различного функционального назначения: жилого и общественного) предусмотрена организация совместного использования парковочных мест.

В связи с тем, что проект планировки территории разрабатывается в отношении застроенной территории, на участке проектирования сохраняются существующие парковочные места и, по возможности, предусмотрены новые карманы для хранения транспортных средств.

Расчет необходимого количества машино-мест для многоквартирной жилой застройки

Номер на плане	Наименование и обозначение	Количество квартир	Нормир. Кол-во м/м на 1 квартиру	Нормир. Кол-во м/м на 1 квартиру	Предусмотрено проектом (постоянные стоянки)	Предусмотрено проектом (гостевые стоянки)
1	Многоквартирный жилой дом (ул. Маяковского, 46)	24	1	24	13	132
2	Многоквартирный жилой дом (ул. Маяковского, 48)	20	1	20		
3	Многоквартирный жилой дом (ул. Маяковского, 52)	19	1	19		
4	Многоквартирный жилой дом (ул. Чайковского, 51)	38	1	38		
5	Многоквартирный жилой дом (ул. Чайковского, 53)	36	1	36		
6	Многоквартирный жилой дом (ул. Чайковского, 55)	63	1	63		
7	Многоквартирный жилой дом	63	1	63		

	(ул. Чайковского, 57)				
	Итого			263	145

Проектом предусмотрено обеспечение наземными стоянками для хранения автомобилей:

а) для постоянного хранения (вблизи домов) – 13 мест;

б) гостевые стоянки – 132 места.

С учетом положений ст. 11.12 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» территорию вдоль улиц Маяковского и Чайковского возможно использовать для остановки, стоянки и парковки транспортных средств.

Расчет стоянок автомобилей для приобъектных стоянок автомобилей для общественных зданий и сооружений

(согласно п.41, таблице 5 МНГП)

Таблица 17

Номер на плане	Наименование и обозначение	Емкость	Расчетная единица	Число м/мест на расчетную единицу	Необходимое количество м/мест	Предусмотрено проектом, м/мест
2	Магазин непродовольственных товаров (ул. Маяковского, 48)	72,8	100 кв.м. торговой площади	3	2	2
3	Аптека (ул. Маяковского, 52) Предприятие бытового обслуживания (салон красоты) (ул. Маяковского, 52)	156,7	100 кв.м. общей площади	2	3	3
6	Предприятия бытового обслуживания населения (ул. Чайковского, 55)	369,9	100 кв.м. общей площади	2	7	6
7	Магазин продовольственных товаров (ул. Чайковского, 57)	385	100 кв.м. торговой площади	3	12	9
10	Предприятие бытового обслуживания населения	1500	100 кв.м. общей площади	2	30	30
12	Объект торговли (магазин)	420	100 кв.м. торговой площади	3	13	13
13	Общеобразовательная школа (№21)	525	100 мест	5	27	-
14	Объект торговли: торговый центр (проект.)	5000	100 кв.м. торговой площади	3	150	172
	ИТОГО				244	235

Примечание*:

1. Согласно методическим рекомендациям по совместному использованию парковочных мест для объектов капитального строительства различного функционального назначения (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, 2017 г.) при проектировании стоянок для обслуживания группы объектов с различным режимом суточного функционирования допускается снижение расчетного числа машино-мест по каждому объекту в отдельности. Количество машино-мест, на которое может быть снижено общее количество машино-мест без снижения нормативной обеспеченности

объекта машино-местами ориентировочно может составлять до 25%.

Вывод: всего проектом предусматривается на территории сложившейся застройки 380 парковочных мест. Из них 145 мест для жителей многоквартирной жилой застройки и 235 парковок для общественных зданий и сооружений, в том числе для встроенных в многоквартирные дома.

Объект торговли (торговый центр, №14) согласно проекту, полностью обеспечен необходимыми машино-местами.

Рекомендуется предусматривать двойное использование автостоянок: в дневное время для работающих и посетителей ближайших учреждений обслуживания и в ночное время для жителей ближайших жилых домов.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

На расчетный срок проектом не предусматривается строительство новых.

2.4 Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Водоснабжение

На территории в границах проектирования расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Водоснабжение проектируемого объекта осуществляется от ближайших существующих сетей центрального водоснабжения с учетом технических условий МУП трест «Водоканал» от 2.02.2022 № ТУ11-22-109.9

Технический водопровод

Технический водопровод не предусматривается.

Водоотведение

Существующая система водоотведения для сохраняемой застройки не изменяется.

Проектом не предполагается развитие и реконструкция централизованных канализационных сетей.

Водоотведение для проектируемого объекта осуществляется к ближайшим существующим сетям водоотведения.

Теплоснабжение

Проектом не планируется подключение проектируемого объекта к существующим внутриквартальным тепловым сетям.

Проектом не предусматривается вынос (перенос) сетей теплоснабжения из зоны строительства объекта.

Газоснабжение

Сети газоснабжения на территории проектирования отсутствуют. Проектируемые сети газоснабжения не предусматриваются.

Электроснабжение

Существующая система электроснабжения для сохраняемой застройки не изменяется.

Подключение проектируемого торгового центра к сетям электроснабжения осуществляется в соответствии с техническими условиями от 28.07.2021г. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств составляет 100кВт. Категория надежности – III (третья). Точка присоединения: автоматический выключатель, устанавливаемый после измерительного комплекса с подключением от Р-6 РУ-0,4кВ РТП ФЗД.

Сети связи

Телефонизация

Существующие сети связи для сохраняемой застройки не изменяются.

Радиофикация

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц со сбором в городскую дождевую канализацию.

Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противозрозионные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

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

Санитарная очистка

Проектом предусмотрено необходимое количество контейнеров и зарезервированными местами для ТКО:

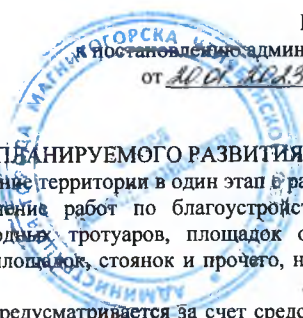
- для жилых многоквартирных домов предусмотрены 2 контейнерные площадки.

С учетом положений СП 42.13330.2016 для существующих многоквартирных домов по ул. Маяковского площадка сбора ТКО организована между домами №48 и №52. Для многоквартирных домов по ул. Чайковского площадка сбора ТКО предусмотрена за сквером на нормативном расстоянии от жилых домов и детских площадок.

- для торгового центра на земельном участке с кадастровым номером 74:33:1329001:7 проектом предусмотрено размещение 1-ой мусорной контейнерной площадки на 3 контейнера.

Крупногабаритные отходы (КО) - 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.

Основными системами сбора и удаления твердых бытовых отходов является контейнерная система (система сменяемых сборников). Мусороудаление с территорий проектируемой жилой застройки, предусматривается путем вывоза бытового мусора с организованных площадок с контейнерами временного хранения ТКО мусоровозным транспортом. Контейнеры (контейнерные площадки) удалены от жилых домов, детских учреждений, мест отдыха населения на расстояние не менее 20, но не более 100 м. В каждом населенном пункте периодичность удаления твердых бытовых отходов согласовывается с местными учреждениями санитарно-эпидемиологической службы. Мусороудаление с территорий жилой застройки осуществляется путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок установленные менее 20, но не более 100 м с дальнейшим перевозом на площадку временного хранения ТКО.



Приложение № 2

к постановлению администрации города

от 20.01.2025 № 48А-17

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается освоение территории в один этап с расчетным сроком до 2025 г., предусматривающий выполнение работ по благоустройству территории: оборудование проезжих частей, пешеходных тротуаров, площадок общего доступа, озеленения, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимых для функционирования территории.

Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственника земельного участка.

Чертеж планировки территории
1:1000

