



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.09.2023

10104 - П

№

Об утверждении документации
о внесении изменений в проект
планировки территории,
утвержденный постановлением
администрации города от 13.03.2012
№3090-П, в границах улиц Огарева,
Луначарского, Гражданская, Елькина

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 22.03.2021 №2933-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Огарева, Луначарского, Гражданская, Елькина», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 25.03.2021 №31, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Огарева, Луначарского, Гражданская, Елькина, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 18.08.2023 №92, с учетом протокола общественных обсуждений от 15.09.2023 и заключения о результатах общественных обсуждений от 15.09.2023, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 15.09.2023 №104, руководствуясь Уставом города Магнитогорска

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Огарева, Луначарского, Гражданская, Елькина, шифр: ПГ-21-521, выполненную ООО «ГрадЪ», в составе:

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

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

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

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Болкун Н.И.):

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 Хабибуллину Д.Х.

Исполняющий обязанности
главы города Магнитогорска



М.В. Москалев

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

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

1.1 Анализ современного состояния территории

Территория, отведенная под проектирование, находится в юго-восточной части Орджоникидзевского района города Магнитогорска и представляет собой вытянутый с северо-востока (вдоль ул. Луначарского) на юго-запад (до ул. Гражданская) участок треугольной формы.

Вдоль проектируемой территории находится улица местного значения (ул. Луначарского, ул. Гражданская).

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: ПК-1 «Зона производственно-складских объектов» и Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки».

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Проектируемая территория ограничена:

- с юга индивидуальной жилой застройкой;
- с севера нежилой застройкой;
- с запада нежилой застройкой;
- с востока индивидуальной жилой застройкой.

На территории, отведённой под индивидуальную жилую застройку, по состоянию на 2022 год имеется два объекта капитального строительства (отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками). На территории, отведённой под нежилую застройку, по состоянию на 2022 год имеется три объекта капитального строительства (объект складского назначения, административное здание, станция технического обслуживания автомобилей на 1 пост). Рельеф участка от северной границы равномерно понижается в южном направлении. Абсолютные отметки изменяются в пределах от 432 м до 410 м (в северной части территории) и до 425 м (в южной части).

1.2 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах проектирования согласно градостроительному регламенту

1. ПК-1. Зона производственно-складских объектов

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

Минимальная площадь земельного участка – 70 м²;

Максимальная площадь земельного участка – 5000 м²;

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

Озеленение в границах земельного участка – 15%.

2. Ж-4. Зона индивидуальной жилой застройки

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 20%;

Минимальная площадь земельного участка

(для отдельно стоящего односемейного дома) – 400 м²;

Максимальная площадь земельного участка

(для отдельно стоящего односемейного дома) – 2000 м²;

Коэффициент плотности застройки – 0,4.

Озеленение в границах земельного участка – 15%

Население

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015 г. №21 - в районах индивидуального строительства, а также на территориях, где не намечается строительство централизованных инженерных систем, допускается уменьшать плотность населения, но принимать ее не менее 40 человек/га.

Градостроительная ценность проектируемой территории оценивается как низкая в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска.

Норматив жилищной обеспеченности принимается в размере 20 кв. м на 1 человека (не менее).

Жилой фонд

Площадь территории в границах проектирования – 3,0644 га.

Жилой фонд на расчетный срок – 847,80 м² общей площади.

Коэффициент застройки проектируемой территории – 0,4.

В границах проектируемой территории не имеется объектов районного и общегородского значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

Санитарные разрывы

Таблица 1 - 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

Санитарные разрывы от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Контейнерные площадки – 20 м в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 г. N 74 г. Москва О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны, санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Охранные зоны

Согласно Постановлению Правительства 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» в редакции от 21.12.2018);

- от воздушной линии электропередач 0,4кВ – 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства 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» в

редакции от 21.12.2018);

- от подземной линии электропередач 10кВ – 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства 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» в редакции от 21.12.2018);

- от воздушной линии электропередач 10кВ – 10м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства 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» в редакции от 21.12.2018);

- от подземного газопровода - 4м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г)

- от подземной теплотрассы - охранный зона теплотрасс 3м (в свету) (Согласно Приказа Министра России от 17.08.1992г №197 о "Тепловых правилах охраны коммунальных тепловых сетей). Расстояние от теплотрассы 2Ду-300мм до фундаментов зданий и сооружений - 2м (Согласно СП 124.13330.2012 "Тепловые сети").

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство» отступ от фундаментов зданий и сооружений составляет:

- для водопровода и канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

- для канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

- для ливневой канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 1,5 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

- от подземного кабеля сети связи - 3м до фундаментов зданий и сооружений (Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»).

Площади залегания полезных ископаемых

Строительство объектов капитального строительства разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

1.4 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Цель проекта планировки – выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Планировочная организация проектируемой территории строится на рациональном размещении нежилой и жилой застройки. Проект планировки территории учитывает внешние транспортные связи, рельеф местности, возможность максимального использования территории для размещения нежилой и жилой застройки с учетом снижения возможного негативного воздействия намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую среду

Основные задачи проекта:

1. Формирование условных границ земельного участка с целью размещения объекта капитального строительства складского назначения:

- склад;

- склад открытого типа (площадка для складирования с навесом).

2. Размещение объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0000000:221, 74:33:0000000:9003, 74:33:0000000:11533:

- отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками –

3 шт.

Таблица 2 Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	30644,00	100
2	Площадь застройки	1611,1	5
3	Площадь покрытий (улиц, проездов, автостоянок)	9216,68	30
4	Площадь тротуаров	660,35	2
5	Площадь озеленения	19155,87	63
6	Коэффициент застройки	0,05	

Правилами землепользования застройки г. Магнитогорска определен показатель коэффициента застройки:

- плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Коэффициент плотности застройки:

$$1794,9 \text{ м}^2 / 30644 \text{ м}^2 = 0,06$$

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

Коэффициент застройки территории:

$$1611,1 \text{ м}^2 / 30644 \text{ м}^2 = 0,05$$

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка.

- плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$1794,9 \text{ м}^2 / 3,0644 \text{ га} = 585,7 \text{ м}^2/\text{га}.$$

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 3.

Таблица 3. Ведомость зданий, сооружений и земельных участков

№ земельного участка согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	№ по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Этажность	Площадь застройки, м ²	Площадь, м ² / площадь общая в случае реконструкции м ²	Существующая/ проектируемая/ ранее застроенная застройка	Площадь земельного участка согласно сведениям из ЕГРН, м ²	Процент застройки макс.	Процент озеленения	Территориальная зона с соответствием с ПЗЗ г. Магнитогорска	Процент застройки мин.	Процент застройки в случае реконструкции	Площадь застройки минимальная	Площадь застройки максимальная
74:33-0000000-8892	Для размещения иных объектов промышленности (для строительства предприятий и производства V класса опасности)	Ремонт автомобилей*	4.9.1.4 *	1	Станция технического обслуживания автомобилей на 1 пост	1	479,4	444,7	4000,0	60	15	ПК-1	16	60	646,5	2400
		Склады	6.9	2	Объекты складского назначения различного профиля	1	60,0	57,2								
		Деловое управление	4.1	3	Административные здания (здание АБК)	1	107,1	105,2								
74:33-0000000-11533	Для объектов жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	1-3	143,00	200,0	715,0	20	15	Ж-4	-	20	-	143,00

74:33:0000000:221	Для объектов жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	5	Отдельно стоящие односемейные дома прилегающими земельными участками	с	1-3	178,60	240,0	Проектируемая	893,0	20	15	Ж-4	-	20	-	178,60
74:33:1336008:26	Для объектов жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	Отдельно стоящие односемейные дома прилегающими земельными участками	с	1-3	194,8	167,8/ 503,4	Существующая	893,0	20	15	Ж-4	15	20	-	-
74:33:0000000:9003	Для объектов жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	7	Отдельно стоящие односемейные дома прилегающими земельными участками	с	1-3	111,60	180,0	Проектируемая	558,0	20	15	Ж-4	-	20	-	111,60
74:33:0000000:9003	Для объектов жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	8	Отдельно стоящие односемейные дома прилегающими земельными участками	с	2-3	111,60	180,0/ 270,0	Существующая	558,0	20	15	Ж-4	15	20	-	-
-	-	Склады	6.9	9	Объекты складского назначения различного профиля		1	225,00	220,00	Проектируемая	1000,0*	60	15	ПК-1	30	60	300,00	600,00

* Данным проектом предусмотрено образование условных границ земельного участка.

1.6 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

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

1.6.1 Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство 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.

2. Сеть улиц и дорог

На расчетный срок проектом планировки предусмотрено развитие улично-дорожной сети. Транспортная инфраструктура разработана с учетом ранее утвержденного проекта планировки территории и запроектирована в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

Проектом предусмотрены парковки для временной остановки автотранспорта для проектируемого предприятия и производства V класса опасности. Расстояние от парковки до стен нежилых зданий составляет 10 м. согласно "СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*".

Въезд на территорию проектирования осуществляется с ул. Луначарского, также по проектируемой территории проходит улица местного значения ул. Гражданская.

Классификация улиц, окружающих территорию приведена в таблице 4.

Таблица 4 – Классификация улиц

№ п/п	Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Луначарского	Улицы местного значения	12-18
2	ул. Гражданская	Улицы местного значения	12

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.

2.2.1 Пешеходное движение

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство внутриквартальных территорий и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Вдоль ул. Елькина с обеих сторон от проезжей части имеется пешеходная зона, пешеходная зона с восточной стороны относительно проезжей части и границ проектирования не входит в границы проектирования.

Ширина пешеходной части тротуаров:

Улицы и дороги местного значения:

- ул. Луначарского – 1,5 м;
- ул. Гражданская – 1,5 м.

2.2.2 Велосипедное движение

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

2.2.3 Общественный пассажирский транспорт

Основными видами транспорта для пассажирских внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус и маршрутное такси.

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

Автобус

Маршрутная сеть автобусного транспорта предусмотрена по существующей магистральной сети и по улицам местного значения. По ул. Чкалова размещены существующие остановки общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 473 м (остановка по ул. Чкалова).

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.

2.2.4 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Расчет автостоянок для проектируемой территории

На территории проектирования предусмотрены автостоянки на 24 машино-мест, из них 3 машино-места для МГН, которые обеспечивают парковочными местами существующую и проектируемую нежилую застройку, в том числе имеется существующая автостоянка на 18 машино-мест.

Расчетное количество машино-мест для существующего производства V класса опасности составляет 3 (из расчета 10-15 машино-мест на 100 работающих в двух смежных сменах). Расчет выполнен в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (промышленные предприятия – 100 работающих в двух смежных сменах – 10-15 машино-мест). Предполагаемая мощность объекта – 35 работающих в двух смежных сменах.

Общая площадь существующих нежилых зданий административного назначения составляет 162,4 кв.м. Предусмотрено 3 машино – места из расчета 2-3 машино-места на 100 кв.м. общей площади.

Для существующей и проектируемой индивидуальной жилой застройки предусмотрены парковочные места из расчета 1 машино-место на индивидуальный жилой дом, в общей сложности для жилой застройки предусмотрено 5 машино-мест.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

На расчетный срок проектом не предусматривается строительство новых сооружений и устройств, для обслуживания транспорта на проектируемой территории. Сооружения транспорта предусмотрены в пределах транспортной доступности.

2.3 Инженерные сети

2.3.1 Водоснабжение и водоотведение

На рассматриваемой территории на сегодняшний момент имеются капитальные здания и сооружения, а также сети хозяйственно-питьевого водопровода.

Источником водоснабжения индивидуальной жилой застройки является:

- питьевой водопровод диаметром 150 мм вдоль ул. Гражданская;

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 - 230 л/сут на одного жителя.

Общий расход воды на хозяйственно-питьевые нужды жилых домов составляет – 2,5 м³/сут.

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.

Водоотведение для проектируемой индивидуальной жилой застройки планируется

от индивидуальных септиков.

2.3.2 Теплоснабжение

На рассматриваемой территории вдоль северной границы проектирования проходит ветка надземной теплотрассы 2ДУ-100 мм. Данным проектом планировки проектирование и перенос сетей теплоснабжения не предусматривается.

2.3.3 Газоснабжение

Вдоль северной границы проектирования проходит существующий газопровод высокого давления. К проектируемому объекту (предприятия и производства V класса опасности) проектируется ветка газопровода низкого давления от существующего газопровода высокого давления.

2.3.4 Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой жилой застройки от существующей ВЛ 0,4 кВ, проходящей вдоль ул. Гражданская. Существующая и проектируемая индивидуальная жилая застройка отапливается за счет индивидуальных электрических котлов отопления.

К существующему объекту (предприятия и производства V класса опасности) проектируется ветка ВЛ 0,4 кВ от существующей ВЛ 0,4 кВ, проходящей вдоль ул. Луначарского в соответствии с договором электроснабжения №7172 от 14.10.2014 г.

К проектируемому складу проектируется ветка ВЛ 0,4 кВ от существующей ВЛ 0,4 кВ, проходящей вдоль ул. Луначарского в соответствии с техническими условиями.

2.3.5 Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод с кровли зданий, с проезжей части улиц предусматривается самотеком по проезжим частям улиц (ул. Луначарского, ул. Гражданская).

2.3.6 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматривается защита от подтопления, противоэрозийные мероприятия.

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

Противоэрозийные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водоотводящие каналы), засыпка размоин.

2.4 Санитарная очистка территории

Очистка территории – одно из важнейших мероприятий, обеспечивающих экологическое и санитарно-эпидемиологическое благополучие населения и охрану окружающей среды.

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

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

Таблица 5

Бытовые отходы	Количество бытовых отходов, чел/год	
	кг	л
Твёрдые:		
от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом	190-225	900-100
от прочих жилых зданий	300-450	1100-1500
Общее количество по городу с учетом общественных зданий	280-300	1400-1500
Жидкие из выгребов (при отсутствии канализации)	-	2000-3500
Смет с 1 кв.м. твердых покрытий улиц, площадей и парков	5-15	8-20

Расчетное количество жителей на проектируемой территории составляет 15 человек, таким образом, в год количество отходов достигает:

1. Твердые коммунальные отходы от жилых зданий:

Количество твердых бытовых отходов:

Норма – 450 кг на чел/год.

Расчет: $450 \times 15 = 6750$ кг/год

Проектом предусматривается размещение площадки сбора ТКО для индивидуальной жилой застройки, предусмотрена одна площадка на 5 индивидуальных жилых домов.

Вывоз отходов для жилой застройки будет производиться по договору с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО).

2. Смет твердых покрытий улиц:

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

Расчет: $5 \times 4619,07 = 23095,35$ кг/год

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 23095,35 кг/год (23,095 т/год).

Проектом предусмотрено 5 контейнеров на одной мусорной площадке. На проектируемой территории предусмотрена 1 площадка для бытовых отходов (для нежилой застройки).

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м;

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

Согласно СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территории населенных мест» и СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и защитным ограждением по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м.

2.5 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2023 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	га	3,0644	3,0644
1.2	Зона производственно-складских объектов (ПК-1)	м ²	24800,00	24800,00
1.3	Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)	м ²	5844,00	5844,00
1.4	Процент застройки в границах земельного участка (зона Ж-4)	%	10	20
1.5	Процент застройки в границах земельного участка (зона ПК-1)	%	45	60
2	Население			
2.1	Плотность населения	чел./га	25	40
3	Жилищный фонд			
3.1	Плотность застройки	м ² /га	433,0	1155,0
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
3.3	Коэффициент плотности застройки	-	0,04	0,06
3.4	Коэффициент застройки территории	-	0,03	0,05
3.5	Плотность застройки	м ² /га	311,61	585,7
4	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
В границах территории внесения изменений в ранее разработанный проект планировки				
4.1	Водопотребление	м ³ /сут	152,30	386,00
4.2	Водоотведение	- "	152,30	386,00
4.3	Электропотребление	кВт	1211,30	1354,11

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2023 г.	Расчетный срок
4.4	Расход газа	м ³ /ч	123,00	1090,00
4.5	Теплоснабжение	Гкал/час	2,139	2,139
4.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	35,0	38,0
4.7	Количество поверхностного стока	м ³ /сут	132,20	258,30



Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска

от 11/04-0013 № 10/04-17

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территория, отведенная под проектирование находится в юго-восточной части Орджоникидзевского района города Магнитогорска и представляет собой вытянутый с северо-востока (вдоль ул. Луначарского) на юго-запад (до ул. Гражданская) участок треугольной формы.

Вдоль проектируемой территории находится улица местного значения (ул. Луначарского, ул. Гражданская).

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: ПК-1 «Зона производственно-складских объектов» и Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки».

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Основные параметры планируемой застройки:

1. ПК-1. Зона производственно-складских объектов

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

Минимальная площадь земельного участка – 70 м²;

Максимальная площадь земельного участка – 5000 м²;

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

Озеленение в границах земельного участка – 15%.

2. Ж-4. Зона индивидуальной жилой застройки

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

Максимальный процент застройки земельного участка – 20%;

Минимальная площадь земельного участка

(для отдельно стоящего односемейного дома) – 400 м²;

Максимальная площадь земельного участка

(для отдельно стоящего односемейного дома) – 2000 м²;

Коэффициент плотности застройки – 0,4.

Озеленение в границах земельного участка – 15%

Население

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.02.2015 г. №21 - в районах индивидуального строительства, а также на территориях, где не намечается строительство централизованных инженерных систем, допускается уменьшать плотность населения, но принимать ее не менее 40 человек/га.

Градостроительная ценность проектируемой территории оценивается как низкая в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска.

Норматив жилищной обеспеченности принимается в размере 20 кв. м на 1 человека (не менее).

Жилой фонд

Площадь территории в границах проектирования – 3,0644 га.

Жилой фонд на расчетный срок – 847,80 м² общей площади.

Коэффициент застройки проектируемой территории – 0,4.

В границах проектируемой территории не имеется объектов районного и

обшегородского значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность.

Основные задачи проекта:

1. Формирование условных границ земельного участка с целью размещения объекта капитального строительства складского назначения:

- склад;
- склад открытого типа (площадка для складирования с навесом).

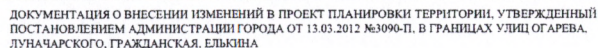
2. Размещение объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0000000:221, 74:33:0000000:9003, 74:33:0000000:11533:

- отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками –

3 шт.

Планируемое развитие территории в одну очередь инвестиционного развития.

OT 24.04.2013 № 10104-17



Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000



- [illegible]

*1 В соответствии с постановлением администрации города Магнитогорска от 22.03.2021 г. №2933-П "О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Огарева, Луначарского, Гражданская, Елькина".

*3 Утверждены постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 №3090-П.

* Отступ от границы земельного участка определен в соответствии с градостроительным планом земельного участка RU 74307000-0000000000008071 и проектом на разрешение на строительство объекта на данном земельном участке, выполненным ООО "Арс-Бюро" (шифр А-2475-20-АР, А-2475-20-ПЗУ) и сложившейся застройкой.

						ПГ-21-521.04					
						Челябинская обл., Магнитогорск, в границах улицы Октября, Дзержинского, Гривальского, Гусева					
Имя	Фамилия	Зач.	Инициал	Пол	Дата						
						Должность и сведения о подразделении, в котором работает					
ИПН	Регистрация					Судья		Дело	Истец		
						Истец: ☐ Ответчик: ☐ Третье лицо: ☐					
Истец	Регистрация					П		И			
						Подпись: ☐ Подпись: ☐ Подпись: ☐					
						ООО "ГРАД"					