

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

1. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено взаимоувязанное размещение жилых зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с документацией по внесению изменений в 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, в границах ул. Зеленая. ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)), утвержденной постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П.

Проектное предложение подготовлено на 1-ю часть 2-ой очереди, площадь территории которой составляет площадь 1,22 га. Координаты границы проектирования представлены в таблице 1.

Таблица 1

Координаты границы проектирования

| N | X | Y |
|---|-----------|------------|
| 1 | 406701.66 | 1358857.18 |
| 2 | 406936.99 | 1358853.29 |
| 3 | 406936.21 | 1358801.28 |
| 4 | 406700.81 | 1358805.17 |
| 1 | 406701.66 | 1358857.18 |

1.1 Жилая зона

В соответствии с архитектурно-планировочным решением застройки и перечнем видов разрешенного использования в состав проектируемой территории жилой зоны (Ж-3) включаются следующие типы застройки:

– дома блокированной застройки.

Комплексно при реализации проекта по застройке территории жилыми домами предусмотрено строительство улично-дорожной сети, коммунальных объектов и сооружений, мероприятий по озеленению территорий.

Основные показатели плотности застройки

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, территориальная зона Ж-3 (объекты индивидуального жилищного строительства (жилых домов), домов блокированной застройки):

1.1 Нормативные показатели плотности застройки определены в ПЗиЗ:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» - 60;

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

1.2 Проектные показатели плотности застройки отдельных земельных участков определены на основании чертежа планировки территории:

Процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» - 60.

Отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, составляют:

3 м – от границ соседних участков;

1-3 м – от красных линий.

Баланс территории проектирования приведен в таблице 1.

Таблица 1

Баланс территории проектирования

| № | Наименование | Площадь проектная, м ² | Площадь согласно утв. ППТ*, м ² | % соотношение |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---------------|
| 1 | Площадь территории проектирования | 12246 | 12246 | 100 |
| 2 | Площадь застройки | 7347.6 | 7347.6 | 60 |
| 3 | Общая площадь зданий и сооружений | 9796.8 | 9796.8 | |
| 5 | Площадь озеленения | 4898.4 | 4898.4 | 40 |
| 6 | Коэффициент застройки | 0.60 | 0.60 | |
| 7 | Коэффициент плотности застройки | 0.80 | 0.80 | |
| 8 | Численность населения, чел. | 192 | 192 | |

Технико-экономические показатели проектируемой территории соответствуют показателям, принятым в документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)), утвержденной Постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П (шифр: 001-22-01, разработана ООО «Уралтеплоприбор»).

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Действующие красные линии утверждены постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П, в рамках документации по внесению изменений в 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, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)).

Проектом не предусмотрено изменение действующих красных линий и установление новых.

Проектом предусмотрено изменение линий застройки. Отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, составляют:

3 м – от границ соседних участков;

1-3 м – от красных линий.

Согласно архитектурно-планировочному решению застройки отступ от красных линий 1 м необходим для уменьшения площади замощения и увеличения площади озеленения участков.

1.3 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.

1) Проектом установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

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 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и других нормативных документов. По своему функциональному

значению СР является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и письмом руководителя Управления Роспотребнадзора РФ от 22.11.2010 №01/16400-0-32 размещение жилой и другой нормируемой застройки в границах санитарных разрывов действующих предприятий, производств, сооружений и иных объектов не допускается. При планировании жилой застройки следует учитывать СР. 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

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, на территории располагаются санитарные разрывы от стоянок легкового транспорта.

Таблица 2

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 сооружений

Согласно СП 42.13330.2016, на территории устанавливаются расстояния от сооружений коммунального хозяйства:

от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ дошкольных образовательных организаций, медицинских организаций и предприятий питания – 20 м.

Охранные зоны газораспределительных сетей

Порядок установления охранных зон газораспределительных сетей определяются Правилами охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878).

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

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

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими

по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

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);

в) 10 м вокруг подстанций 10/0,4кВ - 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.

Также при проектировании следует учитывать минимальные расстояния от инженерных сетей до фундаментов зданий (согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016):

1) расстояние по горизонтали (в свету) от *водопровода* до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от *самотечной канализации* (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

При выполнении мероприятий по защите фундамента от подтопления и подмыва возможно уменьшение расстояния от наружных конструкций здания до трубы водопровода (в свету между конструкциями) до 3 м, до трубы канализации - до 1 м.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Состав объектов общественного, социального назначения определен в Документации по внесению изменений в 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, в границах ул. Зеленая. ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)), утвержденной постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П.

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

Решения по планированию транспортной инфраструктуры полностью соответствуют Документации по внесению изменений в 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, в границах ул. Зеленая. ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)), утвержденной постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П.

Планируемые улицы:

Улицы местного значения предусматривают ширину проезжей части не менее 6 метров с числом полос - 2. Дорожное покрытие - асфальт. Использование эко-покрытия – георешетка в профиле местных улиц позволяет совместить пешеходные и велосипедные зоны с озелененными территориями. Безопасность передвижения обеспечена специальной дорожной разметкой и ограждением.

Согласно прим. 7 табл. 11.2 СП 42.13330.2016 в условиях реконструкции на улицах местного значения, а также при расчетном пешеходном движении менее 50 чел./ч в обоих направлениях допускается устройство тротуаров и дорожек шириной 1,2 м. В зоне движения пешеходов в рамках рабочего проектирования предусматривается тротуар:

- вдоль улиц местного значения - шириной не менее 1,5 м, с двух сторон.

3.2 Общественный пассажирский транспорт

Основными видами транспорта для пассажирских межрайонных и внутривозрастных связей является индивидуальный легковой автомобиль.

Согласно Генеральному плану г. Магнитогорска по магистральным улицам этой части города предусмотрено движение наземного общественного пассажирского транспорта (экспресс-автобус).

Места остановок общественного пассажирского транспорта запланированы по ш. Западное и ул. Труда (перспективная). Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта в районах индивидуальной жилой застройки: для экспресс-автобусов 800-1200 м.

Движение общественного пассажирского транспорта предусматривается по магистральным улицам.

3.3 Сооружения и устройства для хранения транспорта

Общее количество машиномест для жителей составляет 80 м/м. Машиноместа размещены на индивидуальных земельных участках жителей.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

4.1 Водоснабжение

Проектом не предполагается изменения проектных решений по водоснабжению. Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в 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, в границах ул. Зеленая. ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)), утвержденной постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П (шифр: 001-22-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.2 Водоотведение

Проектом не предполагается изменения проектных решений по водоотведению. Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в 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, в границах ул. Зеленая. ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)), утвержденной постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П (шифр: 001-22-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.3 Теплоснабжение

Проектом не предполагается развитие централизованных систем отопления. Теплоснабжение жилой застройки осуществляется от индивидуальных отопительных аппаратов (газовое отопление).

4.4 Газоснабжение

Проектом не предполагается изменения проектных решений по газоснабжению. Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в 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, в границах ул. Зеленая. ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)), утвержденной постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П (шифр: 001-22-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.5 Электроснабжение

Проектом не предполагается изменения проектных решений по электроснабжению. Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в 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, в границах ул. Зеленая. ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)), утвержденной постановлением

администрации города от 08.08.2024 №8071-П (шифр: 001-22-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.6 Сети связи

Проектом не предполагается изменения проектных решений по устройству сетей связи. Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в 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, в границах ул. Зеленая. ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)), утвержденной постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П (шифр: 001-22-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.7 Дождевая канализация

Отведение дождевых, талых и поливочных вод предусматривается естественным способом по проезжим частям проектируемых улиц без устройства систем водостоков и сбором в низменных частях территории вне проектируемой территории.

4.8 Вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления на пониженных участках рельефа.

Защита от подтопления предусматривает проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод путем устройства дренажных систем. Отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их с сопредельных горных территорий путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

На территории максимально сохраняется существующий рельеф.

4.9 Санитарная очистка

Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в 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, в границах ул. Зеленая. ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)), утвержденной постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П (шифр: 001-22-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

Мусороудаление с территорий жилой застройки осуществляется путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами для накопления ТКО на полигон ТКО Магнитогорского филиала АО «Ситиматик».