



Заказчик: ООО «Кристалл»

Инв.№ _____

Изм.№ _____

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 14.09.2012 № 11963-П, в границах просп. Карла Маркса, ул. Зеленый Лог и СНТ «Строитель-3» сад №4

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I

Основная часть проекта

**Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства
Положения об очередности планируемого развития территории**

Т-24.262.822-ППТ.ОЧ

Магнитогорск, 2026 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб	лист
Проект планировки территории				
Основная часть проекта				
1	Чертеж планировки территории	T-24.262.822-ППТ.ОЧ	1:1 000	1
2	Текстовая часть:			
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I T-24.262.822-ППТ.ОЧ		
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I T-24.262.822-ППТ.ОЧ		
Материалы по обоснованию проекта				
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	T-24.262.822-ППТ.МОП	1:3 000	2
4	Результаты инженерных изысканий	T-24.262.822-ППТ.МОП	1:1 000	3
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	T-24.262.822-ППТ.МОП	1:1 000	4
6	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	T-24.262.822-ППТ.МОП	1:1 000	5
7	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	T-24.262.822-ППТ.МОП	1:1 000	6
8	Вариант планировочного решения застройки территории	T-24.262.822-ППТ.МОП	1:1 000	7
9	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	T-24.262.822-ППТ.МОП	1:1 000	8
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:	T-24.262.822-ППТ.МОП		
10	Схема инженерного обеспечения территории	T-24.262.822-ППТ.МОП	1:1 000	9
11	Ведомость зданий, строений и сооружений	T-24.262.822-ППТ.МОП		10
12	Текстовая часть	Том II T-24.262.822-ППТ.МОП		

Запись главного инженера

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих строительных норм и правил государственных стандартов и инструкций.

Состав и содержание проектных материалов выполнены в соответствии с действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект планировки соответствует требованиям статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ

Состав участников проекта

Главный инженер проекта



Н.А.Юрин

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	4
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	7
1. Характеристики планируемого развития территории	7
1.1 Плотность и параметры застройки территории	7
1.2 Предложения по формированию красных линий улиц	9
1.3 Зоны с особыми условиями использования территории.....	9
2. Характеристики объектов капитального строительства	12
2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения.....	12
2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры	15
2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры	16
2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть	16
2.3.2 Общественный пассажирский транспорт	16
2.3.3 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта	17
2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры	17
2.4.1 Водоснабжение и водоотведение.....	17
2.4.3 Теплоснабжение	17
2.4.4 Газоснабжение.....	17
2.4.5 Электроснабжение	17
2.4.6 Сети связи	18
2.4.7 Инженерная подготовка территории.....	18
2.4.8 Санитарная очистка	18
ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ:.....	18
3. Архитектурно-строительного проектирования, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо):.....	19
4. Сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).	19

ВВЕДЕНИЕ

- Проект разработан ООО «Технологии комфортной жизни» в соответствии с:
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
 - Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
 - Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
 - Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
 - Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
 - Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
 - Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
 - Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ;
 - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - РДС 30-201-98 "Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (принят Постановлением Госстроя от 06.04.1998 №18-30);
 - Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
 - СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы, актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85;
 - СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*;
 - СП 31.13330.2021 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;
 - СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;
 - СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения;
 - Правилами устройства электроустановок (ПУЭ 6,7 изд.);
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
 - Приказом №197 от 17.08.1992 г. «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Схема территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.12.2012 № 2607-р;
 - Схема территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р;

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р;

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 года № 816-р;

- Схема территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.08.2016 года № 1634-р;

- Схема территориального планирования Челябинской области, утвержденная Постановлением Правительства Челябинской области от 24.11.2008 г. №389-П;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 29.10.2020 г. №268 (далее - РНПП);

- Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (в редакциях) (далее - ГП);

- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 г. №125 (в редакциях) (далее - ПЗиЗ).

2. Исходные данные из ИСОГД, предоставленные УАиГ администрации города;

3. Границы и данные о земельных участках, объектах капитального строительства и сооружениях отображены на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости, предоставленной филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74);

2) с использованием цифровых топографических планов и исполнительных съемках М 1:500, выполненной ООО "Кадастр" от 16.05.2024 №К-500-24.

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

1. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проектирования – 11,4614 га.

В отношении проектируемой территории отсутствует утверждённый проект планировки территории.

Проектом в границах проектирования предусматривается выделение элементов планировочной структуры, уточнение границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории

Проектом предусматривается сохранение существующей застройки, предусматривается взаимоувязанное размещение проектируемого объекта, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ в территориальной зоне:

- Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций (Ц-4).

Предусмотренные проектом объекты относятся к условно разрешённому виду использования.

В настоящее время территория частично застроена объектами коммунального назначения, а также сооружениями транспортной, коммунальной инфраструктуры и озелененными территориями.

Основными целями проекта планировки являются (часть 1 статьи 42 ГК РФ):

1. Выделение элементов планировочной структуры;
2. Установление границ территорий общего пользования;
3. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (бытового назначения) и необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.
4. Определение размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничений по использованию территории в границах таких зон, в соответствии с законодательством;
5. Определение характеристик планируемого развития территории;
6. Определение очередности планируемого развития территории.

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Основные параметры застройки

В ПЗиЗ в территориальной зоне Ц-4 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия документации по планировке территории либо отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки, при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства (уменьшение отступа до 0 м) главный фасад объекта капитального строительства может располагаться по передней границе земельного участка, при этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования, а боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка.

Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га

Минимальная площадь земельного участка с видом «предоставление коммунальных услуг» - не подлежит установлению

Максимальная площадь земельного участка – 5 га

Предельное количество этажей - не подлежит установлению

Предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 85 процентов

Коэффициент плотности застройки – 3,0

Озеленение территории - не менее 15 процентов от площади земельного участка

Согласно пункта 4 «Ц-4. Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций»

- Жилая застройка (высотная застройка) относится к условно разрешённому виду.

В соответствии с примечаниями к таблице «Условно разрешенные виды использования»

- Для условно разрешенного вида использования земельных участков «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», код по классификатору - 2.6 применяются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны Ж-1. Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки.

В соответствии с ПЗиЗ в границах проектируемой территории приняты установленные параметры жилой застройки территориальной зоны Ж-1.

Минимальная площадь земельного участка:

- для строительства многоквартирного жилого дома, на территории, вновь отведенной под многоквартирную жилую застройку – 3000 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

Максимальная площадь земельного участка:

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

Минимальные отступы от строения до красной линии

В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории:

- от границ магистральных улиц – 6м

- от границ иных улиц -3м

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

Предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.

Предельное количество этажей многоквартирного дома на земельном участке

- с видом «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» - до 4 этажей, включая мансардный;

- с видом «среднеэтажная жилая застройка» - не выше восьми этажей;

- с видом «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» - девять этажей и выше.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40 процентов (реконструируемая застройка - 60 процентов)

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

Коэффициент плотности застройки - 1,2 (реконструируемая застройка - 1,6).

В соответствии с РНГП коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади микрорайона (квартала). Коэффициент плотности застройки приведен для квартала.

Планируемые границы территорий общего пользования и границ территорий, предназначенных для размещения линейных объектов (объекты инженерной и транспортной инфраструктуры) определены с учетом категорий улиц.

В соответствии с п.п.3 п.4 ст.11 ПЗиЗ, и п.п.3 п.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, в том числе предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Население

Численность многоквартирных домов жилой застройки составляет – **3417** человек.

В качестве расчетного показателя численности населения проектируемого квартала принято **3417** жителей.

Жилой фонд

Общая площадь для проектируемой застройки составляет – 11,4614 га.

Коэффициент застройки проектируемой территории – 40%

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

В отношении проектируемой территории красные линии установлены проектом планировки территории в границах улиц Калмыкова, Зеленый Лог, просп. Карла Маркса, утвержденная постановлением администрации города от 14.09.2012 №11963-П.

Ранее установленный профиль в красных линиях сохраняется.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости в граница проектирования зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют.

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры

В границах территории находятся объекты инженерной инфраструктуры с устанавливаемыми СЗЗ:

- трансформаторные подстанции 10/04 кВ (ТП) - 10 м..

- газораспределительный пункт (ГРПБ) - 10 м.

Санитарно-защитные зоны от иных объектов

Проектом в отношении объектов многотопливных АЗС, автомойки расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0312001:5224, 74:33:0312001:5225, 74:33:0312001:5238, проведены обоснования санитарно-защитных зон, по совокупности факторов, установление санитарно-защитной зоны для: автомойки легкового автотранспорта

по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. К.Маркса, 221а; АЗС по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. К.Маркса, 221; Многотопливной автозаправочной станции по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. К.Маркса, 197, не требуется.

Санитарные разрывы

Санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта

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
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15
Торцы жилых домов без окон	10	10
Территории площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50
Территории открытых спортивных сооружений общего пользования, мест отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, разрывы, приведенные в табл. 13, могут приниматься с учетом интерполяции.

В соответствии с таблицей 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

Расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок

Согласно Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. №3 «Об утверждении санитарных норм и правил 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». Расстояние от контейнерных и (или) специальных 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.

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.

В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных 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 в городских населённых пунктах - не менее 10 метров.

Охранные зоны

Охранные зоны газораспределительных систем

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

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

10 – для ВЛ напряжением 10 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) 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 10 м применительно к классу напряжения подстанции 10 кВ.

Охранные зоны линий и сооружений связи

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 года №578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии:

устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, – в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи – в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений (технические зоны):

Расстояния по горизонтали объектов водоснабжения:

- для сети водоснабжения 5 м. с каждой стороны от водопровода.

Расстояния по горизонтали объектов водоотведения:

- хозяйственно-бытовой канализации самотечной (бытовая и дождевая) 3 м. с каждой стороны от канализации.

2. Характеристики объектов капитального строительства

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

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

№ на плане	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка ¹	Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Код по классификатору ¹	Условный номер образуемого земельного участка или кадастровый номер/ кадастровый номер объекта капитального строительства	Количество этажей (не более)	Площадь земельного участка в соответствии со сведениями ЕГРН или площадь образуемого земельного участка	Площадь застройки по ЕГРН (кадастровому плану территории), м ²	Максимальная площадь застройки, м ² 2	Максимальный коэффициент плотности застройки 3
Существующие объекты									
Общественные здания									
1-1	торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	74:33:0312001:4489/74:33:0312001:5418	4	1503	689	980,9**	3,0
2-1	Многотопливная АЗС ^б	автозаправочная станция с автомоечным комплексом ^б	-	74:33:0312001:5224/74:33:0312001:4707	1	3967	68	3 179,6**	3,0
3-1	Многотопливная АЗС ^б	автозаправочная станция с автомоечным комплексом ^б	-	74:33:0312001:5225/74:33:0312001:4809	1	1017	282	581,9**	3,0
4-1	рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары	Общественное питание	4.6	74:33:0312001:3963/74:33:0312001:4725 и 74:33:0312001:5509	1	1700	742	1 000,7**	3,0
5-1	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку электричества (трансформаторных подстанций)	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-/-	1	114	-	17,8**	3,0
Строящиеся объекты									

6-1	магазины, филиалы торговых домов	Магазины	4.4	74:33:0312001: 4517/-	2	2414	-	2 051.9	3,0
Проектное предложение									
Жилые здания									
1	многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	74:33:0312001: 651/-	11	7534	-	3 013.6	1,2
2	многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	74:33:0312001: 651/-	11	6098	-	2 439.2	1,2
3	многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	74:33:0312001: 651/-	18	4827	-	1 930.8	1,2
4	многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	74:33:0312001: 651/-	11	6050	-	2 420	1,2
5	многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	74:33:0312001: 651/-	11	7577	-	3 030.8	1,2
6	многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	74:33:0000000: 315/-	12*	6296	-	2 518.4	1,2
7	многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	74:33:0000000: 315/-	12*	7281	-	2 912.4	1,2
8	многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	74:33:0000000: 315/-	12*	6011	-	2 404.4	1,2
9	многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	74:33:0000000: 315/-	12*	6350	-	2 540	1,2
10	многоквартирный жилой дом	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	74:33:0000000: 315/-	12*	8123	-	3 249.2	1,2
Общественные здания									
11	подземные и наземные автостоянки, в том числе многоуровневые	Стоянка транспортных средств	4.9. 2	74:33:0000000: 315/-	9 ⁷	6716	-	5 708.6	3,0

12	детские сады	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	74:33:0000000:315/-	3				
14	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку тепла (котельных)	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	74:33:0000000:315/-	1	11424	-	9 710.4	3,0
13	предприятия бытового обслуживания населения	Бытовое обслуживание ⁸	3.3	-/-	2	2534	-	1568**	3,0
15	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку электричества (трансформаторных подстанций)	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	74:33:0000000:315/-	1	132	-	29,7**	3,0
15.1	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку электричества (трансформаторных подстанций)	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	74:33:0000000:315/-	1	57,7	-	20,2**	3,0
15.2	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку электричества (трансформаторных подстанций)	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	74:33:0000000:315/-	1	82,9	-	16**	3,0
16	магазин	Магазины ⁹	4.4	-/-	2	1887	-	1141	3,0
17	магазин	Магазины ¹⁰	4.4	-/-	2	886	-	480**	3,0

1. Приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска;
2. Площадь застройки в соответствии с установленным регламентом Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, приведена максимально возможная для конкретного земельного участка, на котором располагается объект. В случае реконструкции объекта возможно увеличить площадь застройки до максимально возможной для конкретного земельного участка;
3. В соответствии с РНГП коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади микрорайона (квартала). Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Коэффициент плотности застройки приведен максимально возможный для квартала.
4. Параметры приведены после выполнения раздела земельного участка;
5. Озеленение территории земельного участка для жилых объектов капитального строительства – не менее 25%. Озеленение территории земельного участка для иных объектов капитального строительства – не менее 15%.
6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция указанных в части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного

использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

7. Количество подземных и надземных этажей у полуподземного гаража-стоянки уточняется проектной документацией, в том числе с учетом обеспечения инсоляции рядом стоящих домов.

8. Для предприятия бытового обслуживания (13) минимальная площадь застройки в границах образуемого земельного участка составляет 760.2 кв.м.;

9. Для магазина (16) минимальная площадь застройки в границах образуемого земельного участка составляет 437 кв.м. Площадь застройки определена с учетом нормативных параметров паковочных мест, мест для выгрузки-загрузки продукции (дебаркадера) и радиусов разворота транспортных средств;

10. Для магазина (17) минимальная площадь застройки в границах образуемого земельного участка составляет 265.8 кв.м.;

11. Приведенные в таблице показатели максимальной площади застройки и максимального коэффициента плотности застройки не должны превышать установленные в документации по планировке территории показатели. Если для застройки применяется максимальная площадь застройки, то плотность застройки должна соответствовать установленному в таблице параметру максимального коэффициента плотности застройки и количеству этажей не превышая их, так и наоборот при применении максимального коэффициента плотности застройки площадь застройки должна соответствовать установленному в таблице параметру максимальная площадь застройки и количеству этажей не превышая их.

* Переменная этажность (каскадная);

** Максимальная площадь застройки земельного участка, определена по площади границы зон планируемого размещения объекта, которая меньше установленной ПЗиЗ площади застройки земельного участка.

В соответствии с РНГП коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади микрорайона (квартала). Коэффициент плотности застройки приведен максимально возможный для квартала.

В соответствии с примечаниями таблицы 2 РНГП, границами кварталов, микрорайонов являются красные линии.

Площадь квартала в граница красных линий и территориальной зоны Ц-4 составляет 109528 кв.м..

Ориентировочная общая площадь всех проектируемых многоквартирных жилых домов в квартале составляет 123922,8 кв.м. Коэффициент плотности застройки территории проектируемого жилого квартала в граница красных линий и территориальной зоны Ц-4 составляет 1,13.

Общая площадь существующих объектов капитального строительства расположенных в границах проектирования (квартала) составляет 4518,5 кв.м.. Ориентировочная общая площадь всех проектируемых зданий составляет 154672,35 кв.м. Коэффициент плотности застройки территории проектируемого квартала в граница красных линий и территориальной зоны Ц-4 составляет 1,4.

2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Объекты федерального значения.

Настоящим проектом планировки территории размещение объектов нового строительства федерального значения в границах проектирования не предусмотрено.

Объекты регионального значения.

Настоящим проектом планировки территории размещение объектов нового строительства регионального значения в границах проектирования не предусмотрено.

Объекты местного (муниципального) значения.

Настоящим проектом планировки территории предусмотрено размещение объекта местного значения в границах проектирования, предусмотрен детский сад на 277 мест.

Учреждения повседневного пользования и первичного обслуживания.

Обеспечение жилой застройки объектами социально-бытового обслуживания предусмотрено отдельно стоящим объектами и расположенными вне территории проектируемой застройки.

В отношении проектируемой территории имеются существующие объекты: торговый комплекс, автозаправочная станция с автомоечным комплексом, предприятие общественного питания, в том числе в границах проектирования располагается строящаяся магазин.

Проектное решение разработано с учетом существующей застройки.

Проектом предусматривается размещение объектов:

- предприятия бытового обслуживания населения
- подземные и наземные автостоянки, в том числе многоуровневые
- магазинов

При планировочной структуре планируемой застройки предусмотрены необходимые учреждения и предприятия дошкольные, культурно-бытового обслуживания и первичного обслуживания.

Остальные 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:

- организация зон спортивных сооружений, состоящих из открытых плоскостных площадок;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- формирование детских площадок, мест отдыха взрослого населения.
- площадки общего пользования;
- насаждения на участках при отдельных жилых зданиях или группах зданий.
- посадки вдоль внутриквартальных проездов, вокруг хозяйственных и подсобных сооружений.

В систему озеленения территории входят также озелененные участки при учреждениях обслуживания.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

Развитие транспортной инфраструктуры проектируемой территории была разработана ранее утвержденной документацией по планировке территории, проектом предусматривается корректировка транспортной инфраструктуры внутри квартала, на территории свободной от застройки.

Проектом планировки территории предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке с существующей ситуацией и с учетом ранее утверждённой документации по планировке территории.

Улично-дорожной сеть планируется в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

2.3.2 Общественный пассажирский транспорт

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

Общественный пассажирский транспорт (рейсовый (маршрутный) автобус) на территории в границах проектирования предусматривается по магистральной улице

общегородского значения регулируемого движения проспекта Карла Маркса и улицы Зеленый Лог.

2.3.3 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

На территории квартала проектом предусмотрено разместить парковки для проектируемой застройки общей вместимостью 2222 мест для хранения легковых автомобилей, покрывая общую расчетную потребность. Обеспечивая 100-процентная обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры в границах проектирования включает в себя сохранение и корректировку существующих инженерных сетей и сооружений, и строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

2.4.1 Водоснабжение и водоотведение

В границах проектирования существующие сети водоснабжения и водоотведения изменению не подлежат.

Расположение и параметры сетей водоснабжения и водоотведения будет определяться на основании полученных технических условий (ТУ). Окончательный вариант трассировки системы водоснабжения и водоотведения уточняется на следующих стадиях проектирования.

При рабочем проектировании выполнить расчет водопроводных и канализационных сетей с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам.

2.4.2 Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение жилых домов проектом не предусматривается. Генерация тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных встроенно-пристроенных котельных.

Проектом планировки территории не предусматривается прокладка сетей теплоснабжения. При необходимости расположение и параметры сетей теплоснабжения будут определяться на основании полученных технических условий (ТУ). Окончательный вариант трассировки системы теплоснабжения уточняется на следующих стадиях проектирования.

При рабочем проектировании выполнить расчет сетей теплоснабжения с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.3 Газоснабжение

Существующие сети газопроводов проходящие в границах проектирования не корректируются.

Расположение и параметры сетей газоснабжения будут определяться на основании полученных технических условий (ТУ). Окончательный вариант трассировки системы газоснабжения уточняется на следующих стадиях проектирования.

По необходимости при рабочем проектировании выполнить расчет газопровода с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.4 Электроснабжение

Существующие сети электроснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются, за исключением воздушной линии 0,4 кВ, проходящей по северной части земельного участка с кадастровым номером 74:33:0312001:651, подлежащей демонтажу с переносом на смежный земельный участок с кадастровым номером 74:33:0312001:3592.

Расположение и параметры сетей электроснабжения будет определяться на основании полученных технических условий (ТУ). Окончательный вариант трассировки системы электроснабжения уточняется на следующих стадиях проектирования.

По необходимости при рабочем проектировании выполнить расчет электроснабжения с применением специализированных программных комплексов и уточнить напряжение по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети и способ прохождения сети

2.4.5 Сети связи

Проектом предусматривается устройство ВОЛП с подключением потребителей застройки.

Расположение и параметры сетей связи будут определяться на основании полученных технических условий (ТУ). Окончательный вариант трассировки системы связи уточняется на следующих стадиях проектирования.

По необходимости при рабочем проектировании выполнить расчет сетей с применением специализированных программных комплексов и уточнить параметры по участкам, в том числе и уточнить местоположение сети.

2.4.7 Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления.

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

Отвод поверхностных вод с каждого земельного участка на проектируемой территории осуществляется за счет уклона рельефа местности либо по улицам при решении вертикальной планировки участка в границах проектирования.

2.4.8 Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Ориентировочные расчетные накопления коммунальных отходов – 870 569 842.57338 – 2 609 822 842.57338 кг/год.

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО и КГО, расположенные в границах проектируемой территории. Проектом контейнеров принято 62 ТКО и 4 КГО.

В целях организации санитарной очистки территории сбор и вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО) предлагается осуществлять по плано-регулярной системе специализированной техникой с охватом всей территории.

Схема сбора и вывоза ТКО на территории соответствует общегородской для г. Магнитогорска, с конечным пунктом –общим полигоном ТКО.

ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ:

3. Архитектурно-строительного проектирования, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо):

Очередность планируемого развития территории планируется выполнить в 3 этапа.

1 этап в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:33:0312001:651;

2 этап в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:315;

3 этап в отношении территории не разграниченной.

Каждый этап освоения территории разделяется на подэтапы:

1. Выполнение работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей.

2. Строительство проектируемых объектов. Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. После завершения строительно-монтажных работ по возведению выполняется наружное освещение, строительство проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимых для функционирования территории.

Полуподземная гараж-стоянка для хранения автотранспортных средств жителей многоквартирных домов размещается после реализации 1 этапа (возведения 5-и многоквартирных домов).

Общий срок реализации многоквартирной застройки и полуподземного гаража-стоянки 2040 год.

Срок строительства проектируемого детского сада, на 277 мест определяется в рамках утвержденных муниципальных программ при наличии бюджетного финансирования.

4. Сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

В граница проектирования снос объектов не предусматривается.