



Архитектурно-проектное бюро

ГЛАВПРОЕКТ

ООО "Главпроект", 455001 г.Магнитогорск, пр.К.Маркса, 13, тел.(3519) 43-01-34 e-mail: apb-glav@yandex.ru

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№9895 от 19.08.2013г.

шифр проекта: Г-1231.09.23-ППТ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утверждённый постановлением города от 30.11.2018 №14518-П, и проект межевания территории в районе площади «Привокзальная»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства.

Заказчик проекта _____ Абышов Аиям Элман Оглы

Главный инженер проекта _____ А. А. Ибрагимова

Магнитогорск, 2023 г.

Содержание градостроительной документации

Проект планировки территории

Основная часть проекта / шифр Г-1231.09.23 — ППТ:

- Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства;
- Чертеж планировки территории М 1:1000;
- Положение об очередности планируемого развития территории;

Материалы по обоснованию проекта / шифр Г-1231.09.23 — ППТ:

- Пояснительная записка с приложениями;
- Графические материалы проекта планировки;

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Карта (фрагмент) планировочной структуры территорий города	1	-
2	Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)	2	1:1000
3	Разбивочный чертеж красных линий	3	1:1000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, и организации улично-дорожной сети	4	1:1000
5	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	5	1:1000
6	Схема границ зон с особыми условиями использования	6	1:1000
7	Вариант планировочного и объемно пространственного решения застройки территории	7	1:1000

Содержание

1. Основание для проектирования	4
2. Цели и задачи проекта	4
3. Местоположение и особенности проектируемой территории.....	4
4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки.....	5
5. Организация транспортного обслуживания	5
6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	5
7. Инженерное оборудование, сети и системы	6
8 Основные технико-экономические параметры проекта планировки территории	7

1. Основание для проектирования

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утверждённый постановлением города от 30.11.2018 №14518-П, и проект межевания территории в районе площади «Привокзальная» разработана на основании следующих документов и материалов:

1. Задание на разработку градостроительной документации П-971 от 05.09.2023г.
2. Топографическая съемка предоставлена администрацией города Магнитогорска (Письмо о предоставлении сведений от 05.09.2023 №УАиГ- 02/5246)
3. Кадастровый план территории № КУВИ-001/2023-39043237 от 16.02.2023г предоставленная публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области.

2. Цели и задачи проекта

Основными целями документации по подготовке проекта планировки, являются:

- выделение элементов планировочной структуры;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Основными задачами документации по подготовке проекта планировки, являются:

- определение предельных параметров проектируемой территории;
- обеспечение территории транспортной и коммунальной инфраструктурой

Проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с требованиями технических регламентов и региональных нормативов градостроительного проектирования.

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в правобережной части Ленинского района города Магнитогорска, находится в территориальной зоне Р-1.

В соответствии с Генеральным планом и Схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска проектируемая территория ограничена:

- с севера ул. Вокзальная - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
 - с запада пр-т. К. Маркса - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
 - с востока пр-т. Ленина - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
- Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с севера на юг.

На территории присутствуют деревья ценных пород (ель, сосна).

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с севера на юг.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению:

- памятник истории и культуры местного значения;
- пояса санитарной охраны водоемов;
- рекреационно - оздоровительные территории;
- питомники;
- особо охраняемые природные территории;
- территории, подверженные затоплению паводками редкой обеспеченности;
- территории месторождений;
- кладбища;
- скотомогильники.

Проектируемая территория располагается вне водоохраной зоны. Расстояние от границ проектирования до ближайшего водного объекта (р. Урал) составляет 2 км. Согласно Статье 65 ВК РФ (Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы) ширина

водоохранной зоны реки протяженностью от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Границы проектирования частично попадают в охранные зоны объектов культурного наследия, границы которых учтены в ЕГРН, а именно территория объекта культурного наследия регионального значения «Памятник «Паровоз» (кадастровый номер 74:33-8.8) и Территория объекта культурного наследия федерального значения «Памятник «Металлург» (кадастровый номер 74:33-8.119).

На территории отсутствуют санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов.

4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

Архитектурно-планировочное решение территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование осваиваемого участка.

Проектное предложение заключается в определении местонахождения элемента планировочной структуры (сквер) и установлении красных линий по границе зоны Р-1, без установления линий регулирования застройки. Нового строительства на проектируемой территории не предусматривается.

5. Организация транспортного обслуживания

Основа концепции развития планируемой территории – размещение объекта рекреационного назначения.

Трассировка дорожно-тропиночной сети проводится по основным путям движения пешеходов и кратчайших расстояний от остановочных пунктов, спортивных, досуговых и игровых площадок. Ширина дорожки должна быть кратна 0,75 м. В ширину пешеходной части тротуаров и дорожек не включаются площади, необходимые для размещения киосков, скамеек и т.п.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к проектируемым объектам на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов.

Пешеходные переходы

Пешеходные переходы должны быть оборудованы дорожными знаками, разметкой. Между линиями разметки 1.14.1 и 1.14.2 допускается окрашивать покрытие проезжей части краской для дорожной разметки желтого цвета или устраивать желтое покрытие противоскольжения.

6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Размещение объектов капитального строительства не предусматривается. Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства не требуется

Таблица 6.1. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	8406	100
4	Площадь покрытий	3087,5	36,7
5	Площадь озеленения	5318,5	63,3

Примечания:

1. Покрытия и озеленение являются существующими.

В границах проектирования нет объектов жилой застройки. Расчет учреждений обслуживания не требуется.

7. Инженерное оборудование, сети и системы

Проект планировки территории разработан с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий.

Сети водоснабжения и водоотведения

Водопровод

На территории проектирования не расположены действующие сети водоснабжения. Размещение новых сетей проектом не предусмотрено.

Канализация

На территории проектирования не расположены действующие сети водоотведения. Размещение новых сетей проектом не предусмотрено.

Газоснабжение

На территории проектирования не расположены действующие сети газоснабжения. Размещение новых сетей проектом не предусмотрено.

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети: ВЛ-10кВ, КЛ-0,4кВ,

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от КЛ-10кВ составляет 1 м в обе стороны. Проектом предусматривается реконструкция сети электроснабжения в соответствии с проектом ГЭС-1865-ЭС, выполненным АО «Горэлектросеть».

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Тепловые сети

В границах проектирования нет действующих сети теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено.

Сети связи

В границах проектирования отсутствуют действующие сети связи. Сети связи располагаются вблизи границ проектирования с восточной стороны. Размещение новых сетей связи проектом не предусмотрено.

8 Основные технико-экономические параметры проекта планировки территории

п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2023 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	м ²	8406	8406
	В том числе территории:	-"	-	-
	жилых зон			
	из них:			
	многоэтажная застройка		-	-
	4-5 этажная застройка		-	-
	малоэтажная застройка		-	-
	рекреационных зон		8406	8406
	инженерной инфраструктуры		-	-
производственных зон		-	-	
иных зон		-	-	
1.2	Из общей площади проектируемого района участка гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	м ²	-	-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"	8406	8406
1.4	Коэффициент застройки	%	-	-
1.5	Коэффициент плотности застройки	-"	-	-
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"	-	-
	земли муниципальной собственности	-"	8406	8406
	земли частной собственности	-"	-	-
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	м ² общей площади квартир	-	-
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	-"	-	-
4.3	Многофункциональный центр	м ²	-	-

5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	-	-
	В том числе:			
	магистральные дороги	-"-	-	-
	из них:			
	скоростного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	магистральные улицы	-"-	-	-
	из них:			
	общегородского значения:	-"-	-	-
	непрерывного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	районного значения	-"-	-	-
	улицы и проезды местного значения	-"-	-	-
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		-	-
	В том числе:			
	трамвай	-"-	-	-
	троллейбус	-"-	-	-
	автобус	-"-	-	-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	-"-	-	-