



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

13.03.2012

№ 3090-П

Об утверждении проекта планировки  
территории жилых зон в левобережной  
части города Магнитогорска

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом города Магнитогорска, Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008г №125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», на основании постановлений главы города от 29.12.2007 №9689-П «О подготовке документации по планировке территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска», от 25.01.2010 №356-П «О результатах публичных слушаний», в связи с окончанием работ по доработке проекта планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, по замечаниям и предложениям, поступившим при проведении публичных слушаний,

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, шифр: 1077-2008-ППП ООО «Талион», в составе:

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

2) чертеж «Схема планировки с эскизом застройки (основной чертеж)», согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

3) чертеж «Схема планировки с эскизом застройки (основной чертеж)», согласно приложению №3 к настоящему постановлению;

4) чертеж «Схема планировки с эскизом застройки (основной чертеж)», согласно приложению №4 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Васильев В.А.) разместить материалы утвержденного проекта планировки территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня утверждения проекта;

2) разместить настоящее постановление и приложения на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети «Интернет».

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Измакова В.А.

Глава города



Е.Н. Тефтелев

Разослано: Измакову В.А., УАиГ – 2, ПУ, СВС, в дело  
ар

## ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска

### 1. Общие положения

Проектируемая территория жилых зон находится в левобережной части города Магнитогорска на восточных территориях Ленинского и Орджоникидзевского района города Магнитогорска. Общая площадь проектируемой территории составляет 2 951 га. В проектируемую территорию входят три жилых образования: в северной и в центральной части территории левого берега. Территория первого жилого поселения находится в северной части Левобережного района и включает в себя территории поселков Новосеверного и Железнодорожников. Общая площадь территории составляет - 198 га.

Границами проектируемой территории являются: с севера - насосная станция №9, огороды, с запада - гаражи, территория садоводства «Локомотив», территория кладбища; с востока - железнодорожная станция «Магнитогорск - Грузовой», территорией нефтебазы ОАО «Лукойл-Челябнефтепродукт», с юга - транзитная автомобильная магистраль в сторону Новоозерного.

Следующее жилое образование находится на северо-востоке Левобережного района, включает в себя поселки Димитрова, Березки и Брусковый, Новогорняцкий.

Общая площадь территории составляет 466,7 га.

Границами проектируемой территории являются: на север - территория сада «Калибровщик 1» и железнодорожной станцией «Магнитогорск - Грузовой», с запада - территорией Калибровочного завода, с востока - карьер ОАО «Магнитострой», горно-обогатительное производства, зона рекультивации ОАО «ММК», с юга - территория промзоны ОАО «ММК» и других промышленных предприятий

Жилое образование находится в центральной части левого берега на территории Орджоникидзевского района и включает в себя поселки: Некрасова, Чапаева, Горького, Первомайский, Карадырский, Новомагнитный, Фрунзе, Горнорудный, Дзержинского, Новая стройка и территорию на юге Орджоникидзевского района в настоящее время свободную от застройки.

Площадь проектируемой территории составляет 2175,6 га.



Границами проектируемой жилой зоны являются: с севера - территория промзоны промышленных предприятий: ОАО «Магнитогорского металлургического комбината», ОАО «МММЗ», Штамповочного завода и других, Левобережной складской зоны, с северо-запада - золоотвал ТЭЦ и гаражи, с запада - набережная Магнитогорского водохранилища, с востока - территория сада «Метизник-3» и городского кладбища, с южной стороны граница проходит по границе городской черты.

Рельеф и климатические условия в Левобережной части города Магнитогорска вполне благоприятны для жизни, хозяйственной деятельности, всех видов строительства и отдыха населения.

Территория в достаточной мере обеспечена минеральными и водными, которые способствуют ведению хозяйственной деятельности на территории.

В Магнитогорском городском округе наиболее остро стоят проблемы, связанные с загрязнением атмосферного воздуха, очаговым загрязнением почвенного покрова и сильным разрушением естественных территорий.

Одной из приоритетных проблем города Магнитогорска является загрязнение поверхностных вод сбросом недостаточно очищенных и условно очищенных сточных вод. Любой вид строительства или хозяйственной деятельности на территории Левобережной части города Магнитогорска требует проведения специальных инженерно-геологических изысканий.

#### Концепция развития жилых зон левобережной территории города Магнитогорска

Выявленные на основе анализа современного состояния тенденции естественного развития территории Левобережной части города Магнитогорска, позволили сформулировать следующие базовые положения концепции развития:

1. на территории Левобережной части города находятся исторически значимые объекты, поэтому необходимо развивать ее историческую и рекреационную функцию. В основе находится концепция города-музея, разработанная в процессе работы над проектом планировки городского центра Правобережной части города. В процессе работы над проектом планировки территории жилых зон в Левобережной части города концепция была дополнена. В рамках концепции рассматриваются исторически и культурно-значимые территории в городе Магнитогорске. Основной круг включает в себя следующие исторические и культурные объекты:
- 1.1. Ретроспективный центр «Магнитный» - место крепости-станции Магнитная поселка Магнитного, Свято-Троицкого храма.
- 1.2. Левобережный исторический центр «Соцгород» - основное историческое ядро левобережья, связанное через мостовые переходы с правобережными центрами.
- 1.3. Правобережный исторический центр «Трехпучье» - начало и развитие строительства города в Правобережной части в 30-е - 60-е гг.
- 1.4. Административно-деловой городской центр. Планировочная ось включает: монумент «Тыл фронту», Дом советов с площадями Торжеств и Народных гуляний, застройку по ул. им.газеты Правда.

Второй исторический круг на территории города Магнитогорска включает в себя следующие объекты:

2.1. Левобережный исторический центр «Соцгород» - основное историческое ядро левобережья, планировочно связанное через мостовые переходы с правобережными центрами.

2.2. Жилой район «Березки» - историческое место жилой застройки по ул. Щорса. Эта территория входит в состав создаваемого природно- исторического парка «Березки».

2.3. Поселок Железнодорожников - самая ранняя постройка советского периода - станция «Магнитогорск-Грузовой», с создания которой началась история легендарной Магнитки.

2.4. Правобережный исторический центр «Трехлучие» - начало и развитие строительства города в Правобережной части в 30-е-60-е гг.

На основании данной концепции формируется программа по сохранению и реконструкции исторически и культурно-значимых территорий, которая включает в себя мероприятия по восстановлению и сохранению, популяризации

исторически и культурно-значимых мест, насыщение их развлекательными и рекреационными функциями с целью привлечения посетителей, формирование городских туристских маршрутов.

2. Территория Левого берега пригодна для жилого строительства. В последнее время наблюдается тенденция к переносу промышленных территорий с центральной и южной территории Левобережной части в северном направлении в зону основной концентрации промышленности. Одновременно наблюдается создание новых жилых поселков на южной территории Левого берега. Проектом планировки предлагается пересмотреть СЗЗ промышленных предприятий и других объектов, установленных в Генеральном плане, с целью их уменьшения. При этом на территории Левого берега высвобождаются территории благоприятные для строительства жилья и социальной инфраструктуры.

3. На территории Левобережной части города Магнитогорска недостаточно развита сеть учреждений соцкультбыта. На основании проведенной проверки существующих территорий жилых зон Левого берега на нормативную обеспеченность объектами соцкультбыта выявлено отсутствие на территории достаточного количества объектов. Учитывая предусматриваемое в проекте дальнейшее развитие жилого строительства на территории, необходимо предусмотреть создание дополнительных социальных и бытовых объектов для нужд населения

4. Территория Левого берега перспективна для размещения крупных рекреационных объектов. Территория Левобережной части характеризуется хорошим уровнем развития транспортной инфраструктуры - через нее проходят основные транспортные магистрали внешнего значения, она связана с территорией центра города через мостовые переходы, а также наличием территорий с неоднородным рельефом, который характеризуется наличием на территории возвышенностей. Эти факторы обуславливают возможность организации крупных рекреационных и торгово-развлекательных объектов городского и внешнего значения

Основным направлением развития территории жилых зон Левобережной части города Магнитогорска должно стать создание комфортной для жизни, безопасной и экономически эффективной городской среды.

## II. Архитектурно-планировочное решение территории жилых зон левобережной части города

Проектируемые жилые зоны на территории левого берега представлены тремя сложившимися отдельными жилыми поселениями, имеющими свои границы. Правомерно рассматривать отдельно территорию каждого из этих поселений.



Предлагаемая планировка территории поселков Железнодорожников и Новосеверного (1 часть) укладывается в общую концепцию развития жилых зон Левобережной части города Магнитогорска.

На территории предполагается упорядочивание существующей застройки, социальной и транспортной инфраструктуры.

На проектируемой территории планируется застройка малоэтажным жильем домами усадебного типа (от одного до двух этажей).

Также на территории предполагается развитие жилищного строительства и системы объектов соцкультбыта. При расчетах по обеспеченности поселков объектами социально-культурного обслуживания нами были приняты нормы доступности садов и школ, как для территорий сельских населенных пунктов, остальные объекты соцкультбыта приняты как единичные объекты (поликлиники, аптеки и др.), нормы по ним рассчитываются в соответствии с п.2,5 СНиПа 2.07.01-89\* - в радиусе 30 минут пешеходной доступности.

На территории поселка Железнодорожников предполагается создать общественно-деловой центр, ориентированный, в том числе, на жителей поселка Новосеверный.

В проекте развития территории поселков Железнодорожников и Новосеверного даны предложения по упорядочиванию существующих красных линий застройки.

На проектируемой территории предложено создание системы озеленения общего пользования наряду с озеленением жилых групп, приусадебных участков, участков школы и детского сада, а также улиц.

На территории поселков Димитрова, Березки, Брусковский, Новогорняцкий (2 часть) предлагается сделать проект сокращения санитарно-защитных зон промышленных предприятий. На проектируемой территории планируется развитие жилья и создание необходимых объектов соцкультбыта. Жилая застройка предполагается малоэтажным жильем домами усадебного типа (от одного до двух этажей).

На границе парка Березки планируется разместить высокотехнологичный технопарк и логистический центр регионального значения.

В проекте развития территории поселков даны предложения по упорядочиванию существующих красных линий застройки. Планируется размещение дополнительных объектов озеленения на границе с карьером ОАО «Магнитострой».

В рамках планировки территории центральной жилой зоны (3 часть) Левого берега предлагаются следующие основные направления развития территории:

- 1) ограничение отрицательного промышленного и иного влияния на селитебную территорию за счет сокращения СЗЗ промышленных предприятий,
- 2) создание на территории исторического и культурного центра,
- 3) размещение на территории крупных торгово-развлекательных и общественно-деловых объектов общегородского и регионального значения,
- 4) развитие жилищного фонда в южной части территории,
- 5) создание системы объектов соцкультбыта для удовлетворения потребностей населения Левого берега,
- 6) создание крупного рекреационного объекта - спортивного комплекса в южной части проектируемой территории,

7) организация объектов временного пребывания (беседок, небольших торговых пунктов и т.д.) на территории смотровой площадки на горе Карадыр.

Основным направлением развития территории центральной части Левого берега должно стать создание более комфортных условий для проживающего населения и привлечение новых функций для данного района города.

В рамках проекта планировки с целью ограничения влияния на проектируемую территорию промышленных предприятий и территорий кладбищ предлагается следующее:

1) вынос за пределы проектируемой территории нового кладбища, предлагаемого в Генеральном плане и размещения его на территории с более низкой градостроительной ценностью. Территория предполагаемого по Генплану размещения кладбища не попадает под санитарно-защитной зоны промышленных предприятий, следовательно, является перспективной для размещения на ней жилищного фонда и объектов соцкультбыта.

2) С целью уменьшения охранной зоны Левобережного кладбища предлагается консервировать его в границах охранной зоны на 20 лет. Это позволит исключить требуемый по санитарным нормам снос жилья, затраты на осуществление которого падают на муниципалитет.

3) С целью уменьшения СЗЗ промышленных предприятий предлагается выполнить проекты сокращения их СЗЗ. Территории СЗЗ могут быть уменьшены за счет фактического расчистки выбросов, производимых предприятиями в настоящее время и также с учетом применения новых технологий по очистке имеющихся выбросов. Предлагается рассмотреть возможность переноса промышленных предприятий с южной части территории на промышленно развитую северную часть Левобережья.

4) на территории предлагается создать логистический центр для локализации складской инфраструктуры.

Размещение культурно-исторического центра на проектируемой территории предлагается в рамках концепции «Города-музея». На территории планируется реконструировать и сохранить памятники советского домостроения в квартале «Соцгорода».

На юге проектируемой территории предлагается строительство усадебной застройки и объектов соцкультбыта.

Для обеспечения нормативной потребности в объектах соцкультбыта предполагается создание развитой сети объектов социально-культурного и бытового обслуживания, а также создание крупного рекреационного объекта городского значения - спортивного комплекса на юге территории.

В проекте развития территории центральной жилой части также даны предложения по упорядочиванию существующих красных линий застройки. И создание системы озеленения общего пользования.

### Жилищное строительство

При выборе площадок под новое жилищное строительство была проведен анализ предложений развития Левобережной территории города Магнитогорска согласно Корректировке генерального плана Магнитогорского городского округа, выполненной ЗАО «Институт ЛПСР» в 2008 году, а также произведена комплексная оценка территориальных ресурсов территории: наличие свободных территорий, пригодных для застройки, проанализировано состояние имеющегося жилищного фонда, возможность и целесообразность сноса и уплотнения существующих кварталов и микрорайонов, перепрофилирования (с целью сокращения размера санитарно-защитной зоны) или выноса ряда промышленных предприятий и коммунально-складских объектов, занимающих выгодные в градостроительном отношении территории и т. д.

Под перспективное строительство в последнем Генплане рассмотрены участки в южной части левого берега. Часть этих предполагаемых территорий сегодня занята неиспользуемыми пастбищами, фруктовыми и коллективными садами. Так же рассматривается вариант уплотнительной застройки жилых зон и изменение функциональной зоны уже освоенной территории.

На территории поселков Новосеверного и Железнодорожников предполагается застройка жилыми домами усадебного типа (от одного до двух этажей):

- одноквартирными домами площадью с придомовым участком до 12 соток, блокированными домами на двух хозяев с придомовым участком 10-12 соток. В южной части поселка Новосеверный на незанятых территориях предполагается разместить 9 одноквартирных домов усадебного типа с придомовыми участками. В поселке Железнодорожников на незанятых территориях предполагается разместить:

- 82 одноквартирных дома усадебного типа с придомовыми участками,
- 6 блокированных домов усадебного типа на 2 хозяина с придомовыми участками.

На территории поселков Димитрово и Березки проектом предполагается застройка жилыми домами усадебного типа (от одного до двух этажей) с придомовыми участками. На территории предполагается построить 249 домов.

В центральной части Левобережья планируется строительство 1715 одноквартирных жилых домов усадебного типа преимущественно в южной части проектируемой территории.

Население с учетом нового жилья - 7560 человек.

#### Культурно-бытовое строительство

На основании расчета нормативной потребности на территории поселка Новосеверный было предложено создание аптечного пункта.

На территории поселка Железнодорожников предлагается создание следующих объектов социально-культурного значения:

- 1) Бассейн крытый общего пользования,
- 2) Спортзал общего пользования,
- 3) Пристрой к школе на 150-200 учащихся.
- 4) Магазин продуктов и кулинария, предприятия общественного питания,
- 5) Комплекс бытовых услуг с кафе, химчистка
- 6) Отделение банка, отделение связи (почта),
- 7) Предприятие коммунального обслуживания (химчистка и т.п.),
- 8) Аптека.
- 9) Центр по ремонту и обслуживанию автотранспорта.
- 10) Учреждение жилищно-коммунального хозяйства
- 11) Общественно-деловой центр,
- 12) Пункт коммунального обслуживания
- 13) Транзитный магазин на въезде
- 14) Административное здание,
- 15) Детский сад с раздаточным пунктом молочной кухни,
- 16) Футбольная школа,
- 17) Детский сад с бассейном.



На территории поселков Дмитрова, Березки, Брусковский предлагается строительство следующих объектов социально-культурного и бытового значения:

- 1) Школа
- 2) 2 детских сада,
- 3) Спортивный комплекс,
- 4) Аптека и фельдшерский пункт,
- 5) Поликлиника,
- 6) Технопарк
- 7) Логистический центр,
- 8) Досуговый комплекс парка «Березки»
- 9) Библиотека
- 10) Колбасный цех
- 11) Магазин
- 12) Отделение почты и банка
- 13) Предприятие общественного питания и кулинария
- 14) Комплекс бытового обслуживания.

В центральной части левого берега планируется создание крупных торгово-развлекательных комплексов общегородского значения около крупных транспортных магистралей, развитой инфраструктуры соцкультбыта для удовлетворения потребностей населения (школы, детские сады, больницы, торговые учреждения), крупных спортивных объектов: спортивного комплекса на юге территории, объектов временного пребывания на смотровой площадке на горе Карадыр (объекты общепита, развлекательные объекты).

#### Сеть улиц и дорог

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории поселков Новосеверного и Железнодорожников, Дмитрова, Березки, Брусковский, Новогорняцкий составляет транзитная автодорога, соединяющая территорию поселков с городом, а также выходящая на внешнее направление к Новоозерному. На юге транзитная автодорога примыкает к основной магистрали Левобережья, которая проходит вдоль границ территории ОАО «ММК», ее составляют улицы: ул. Профсоюзная, ул. Кирова, ул. 9 Мая.

На территории поселка Новосеверный расположены следующие улицы: Крайняя, Щусева, Жуковского, Добролюбова, Котовского, Злата Устовская, переулок Нарваний, переулок Лицкевича, Керченский переулок.

В поселках Дмитрова, Березки, Брусковский, Новогорняцкий автодорожная сеть представлена основными улицами: Дмитрова, Зои Космодемьянской, Щорса, Лизы Чайкиной.

По центральной части Левобережной территории проходят две транзитные магистрали: ул. Кирова - пр. Пушкина - ул. Чкалова - пос. Агаповка; пос. Первомайский - пос. Карадырский - пос. Первооктябрьский - пос. Агаповка.

На территории центральной части Левого берега расположены улицы: Профсоюзная, Кирова, Магнитная, Маяковского, Трамвайная, Чайковского, Шота Руставели, Полевая, Балтийская, 8 Марта, Лазника, Ярославского.

### III. Основные положения инженерной подготовки территории

Необходимость мероприятий по инженерной подготовке территории обусловлена наличием на проектируемой территории неблагоприятных для защищаемых территорий, зданий и сооружений физико-геологических и гидрогеологических процессов.

В этой связи проектом решаются следующие задачи:

- благоустройство Магнитогорского водохранилища;
- организация и очистка поверхностного стока;
- регулирование русел внутригородских водотоков;
- устройство поливочного водопровода;

- рекультивация нарушенных земель.

Осуществление подобных мероприятий должно привести к улучшению физических характеристик территорий, защите их от воздействия неблагоприятных процессов, дальнейшей оптимизации экологической ситуации в городском округе, повышению уровня благоустройства территории в целом.

#### IV. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

##### Водоснабжение

В городе Магнитогорске действуют две отдельные системы водоснабжения: централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения, питающаяся подземными водами, и система промышленного водоснабжения, основанная на заборе воды из р. Урал.

##### Пожаротушение

В поселках Железнодорожников, Новосеверный, Димитрова отсутствует источник противопожарного водоснабжения. На территориях поселков Димитрова, Березки, Брусковый, Новогорняцкий, Новосеверный, Железнодорожников не соблюдается 3-х километровый радиус выезда пожарных депо.

##### Хозяйственно-питьевое водоснабжение

Основными источниками централизованной системы хозяйственно-питьевого водоснабжения Левого берега г. Магнитогорска являются подземные воды месторождений: Мало-Кизильское, Верхне-Кизильское.

- 1) Мало-Кизильское - запасы месторождения составляют 96,0 тыс. м<sup>3</sup>/сутки,
- 2) Верхне-Кизильское - запасы месторождения составляют 70,0 тыс. м<sup>3</sup>/сутки

Схема подачи воды на всех водозаборах идентична: вода из скважин по сборным водоводам поступает в резервуары чистой воды (РЧВ) и далее под напором по магистральным водоводам поступает в город.

Качество воды источников водоснабжения отвечает СанПиН 2.1.4.1074-01, за исключением пониженного содержания фтора в водах всех месторождений и повышенного содержания железа и марганца.

Потребности Левобережной части города в хозяйственно-питьевой воде рассчитаны согласно СНиП 2.04.02.-84.

Норма водопотребления при коттеджной, малозэтажной секционной и блокированной застройки зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией с местными водонагревателями - 230 л/сутки

Расчётные расходы воды для наружного пожаротушения в городе и на промышленных предприятиях определяются по СНиП 2.04.02-84\*, пп. 2.12-2.23, а для внутреннего пожаротушения по СНиП 2.04.01-85, пп. 6.1-6.6.

Расход воды на внутреннее пожаротушение из расчета 2-х струй по 2.5 л/сек на каждом пожаре. Продолжительность тушения пожара - 3 часа.

##### Поливочный водопровод

Климат Магнитогорского городского округа предполагает полив зеленых насаждений и территории города в летний период. Источником воды, идущей на полив зеленых насаждений и орошение территории, являются поверхностные воды Магнитогорского водохранилища.



От сети городского поливочного водопровода предусматривается поливка территорий парков, садов, скверов, бульваров, улиц, площадей, внутриквартальной зелени, зон санитарного разрыва между промышленными и жилыми кварталами.

В районах, где отсутствует сеть поливочного водопровода, полив внутригородских зеленых насаждений осуществляют поливочные машины.

Расход воды на полив в сутки максимального водопотребления в пересчете на одного жителя составит 180 л/сутки на расчетный срок. Расход воды на полив усовершенствованных покрытий, газонов, и зеленых насаждений принят в соответствии с требованиями обязательного приложения 3 СНиП 2.04.01-85 и составляет:

- на полив усовершенствованных покрытий - 0,5л на м<sup>2</sup>;
- на полив газонов и зеленых насаждений - 5л на 1 м<sup>2</sup>.

#### Промышленное водоснабжение

Основным источником промышленного водоснабжения ОАО «ММК» и других промышленных предприятий Магнитогорского городского округа являются поверхностные воды р. Урал, регулируемые двумя водохранилищами: Верхне-Уральским (1964г.) и Магнитогорским (1938г.).

Водохранилища представляют собой единый водохозяйственный комплекс, обеспечивающий потребности производств левобережной части города в воде. Суммарная полезная водоотдача водохранилищ - 493 тыс. м<sup>3</sup>/сутки.

Техническое водоснабжение осуществляется из Левобережной части Магнитогорского водохранилища с помощью насосных станций I подъема. Левобережная часть Магнитогорского водохранилища отделена от остальной части акватории водохранилища дамбой и превращена в пруд-охладитель сточных вод. В целях увеличения охлаждающей способности и исключения застойных мест создана система струенаправленных и защитных дамб. После отстоя и охлаждения вода поступает на производственные водозаборы.

Наиболее крупным водопотребителем города Магнитогорска является ОАО «ММК». Система промышленного водоснабжения ОАО «ММК» обеспечивает водой технического качества 17 сторонних потребителей. Забор воды из Магнитогорского водохранилища в 2006г. составил 215,68 тыс. м<sup>3</sup>/сутки.

Протяженность сети промводопровода на территории Левобережного промузла составляет около 300 км.

#### Водоотведение

В городе Магнитогорске действуют централизованная городская система бытовой канализации, система промканализации на территории Левобережного промузла и отдельно расположенных производств, а также системы отвода дождевых вод.

#### Бытовая канализация

Бытовая канализация охватывает Левобережную часть города и представлена системой канализации с собственными комплексами очистных сооружений.

Первая очередь Левобережных очистных сооружений была введена в эксплуатацию в 1939г., вторая - в 1963г.

Система канализации Левобережной части города охватывает территорию промузла, восточную (центральная часть Левобережья) и территорию ряда промышленных предприятий, принимает стоки с промышленных объектов, расположенных в южной части Левобережья, и от внегородских объектов Агаповского района. От насосной станции №11 бытовые и промышленные стоки под напором по магистральным коллекторам перекачиваются на левобережные очистные сооружения. С территории восточной застройки к КОС подходит коллектор Ду 800мм.



КОС представляют собой комплексы сооружений по механической и биологической очистке сточных вод. Все сточные воды бытовой канализации проходят очистку на КОС. По степени очистки стоки относятся к категории «условно чистые». Однако степени очистки недостаточно для соблюдения установленных общероссийских нормативов.

Выпуск сточных вод из Левобережных очистных сооружений производится по Сухой речке (Сточный ручей) в р. Урал у Агаповского моста. Общая протяженность выпуска - 13км. В настоящее время выпуск осуществляется по открытой канаве, однако с 2008г. выпуск очищенных сточных вод будет производиться по закрытому коллектору Ду 1200мм.

### Промышленная канализация

Кроме выпусков общегородской системы канализации, на территории Левого берега осуществляется сброс промышленных сточных вод через одиночные выпуски с территории промузла

Промстоки ОАО «ММК» используются в системе оборотного водоснабжения, в систему поступают также промстоки других предприятий левобережного промузла.

В 2006г. количество загрязненных сточных вод, отводимое на локальные (цеховые) очистные сооружения ОАО «ММК», составило 1673,72 тыс. м<sup>3</sup>/сутки. Все промстоки прошли механическую очистку на локальных очистных сооружениях предприятия (22 «грязных» оборотных цикла). Приемником сточных вод ОАО «ММК» является Магнитогорское водохранилище, р. Сухая речка, р. Урал.

По степени очистки стоки на выпуске отнесены к «условно-очищенным». 41% сточных вод ОАО «ММК» остаются без очистки.

ЗАО «Магнитогорский цементно-огнеупорный завод» также имеет сооружения по механической очистке сточных вод. Выпуск производится в отработанный карьер.

### Электроснабжение

В настоящее время электроснабжение г. Магнитогорска осуществляется по линиям 220 кВ от ПС 500 кВ Смеловская, Магнитогорская и Троицкая ГРЭС, связанных между собой линиями 500 кВ.

Опорными подстанциями 220 кВ в г. Магнитогорске являются:

- ПС 60 с трансформаторами 220/110 кВ 2х250 МВА,
- ПС 90 с трансформаторами 220/110 кВ 2х250 МВА,
- ПС 30 с трансформаторами 220/110 кВ 2х250 МВА,
- ПС 77 с трансформаторами 220/110 кВ 2х200 МВА,

В качестве собственных источников в городе имеются на балансе у ОАО "ММК": ТЭЦ - 300 МВт, ЦЭС - 148 МВт, ПВЭС - 50 МВт.

Связь между подстанциями осуществляется по ВЛ 110/35 кВ, проходящим в черте города.

Максимальная электрическая нагрузка ОАО "ММК" составляет 758 МВт.

Установленная мощность подстанций МП Горэлектросеть составляет 470 МВА, при нагрузке 210 МВА, т.е. 46,2%.

Удельное потребление на человека в 1995г. составило 1100 кВт, на расчетный срок предполагается увеличение до 2200 кВт, при нормативном использовании максимума 5300 часов в год.

### Теплоснабжение

В настоящее время теплоснабжение Левобережной части города (промышленности и жилищно-коммунального сектора) осуществляется, в основном, централизованно

двух тепловых электростанций ОАО "ММК", от промышленных и мелких отопительных котельных.

ТЭЦ ОАО "ММК", установленной тепловой мощностью 760 Гкал/час (в перспективе 775 Гкал/час), выдает на город около 356 Гкал/час, в том числе до 67,9 Гкал/час на Орджоникидзевский район и 288,1 Гкал/час в Правобережный район.

ЦЭС ОАО "ММК", установленной тепловой мощностью 540 Гкал/час (в перспективе 620 Гкал/час), выдает на город около 242 Гкал/час.

Прирост теплопотребления при новом строительстве и реконструкции объектов ОАО "ММК" прогнозируется на ближайшие 4-5 лет в объеме 180 Гкал/час. Левобережная (Центральная) котельная МП треста "Теплофикация", при установленной мощности 90 Гкал/час, загружена на 100%.

В поселке Железнодорожников находится котельная № 7, мощностью 39,5 Гкал/час, вид топлива - газ, которая ввиду полного износа здания и оборудования, подлежат ликвидации или реконструкции.

В поселке Березки находится котельная № 16 - ТНС-11 (ул. Гаражная, 10), 1974 года постройки, которая подлежат ликвидации или реконструкции и № 15 - ТНС-10 БИС (пер. Школьный, 18/1), 2004 года постройки.

Котельные центральной части проектируемой территории Левобережного района: №17 (ул. Профсоюзная, 20-а), ТНС-12 БИС, построена в 2002 году.

№18 (ул. Чайковского, 55/1), ТНС-14, построена в 1937 году.

№19 (ул. Казахская, 3а), АБК, построена в 1998 году

№2 (ул. Трамвайная, 18), центральная котельная, построена в 1934 году.

№8 (ул. Сов. Армии, 22/2, пос. Новомагнитный) - ТНС-6, построена в 1972 г.

№13 (ул. Сов. Армии, 4а), ТНС-9, построена в 1996 г.

№9 (ул. Зеленая, 4), ТНС-7, построена в 1978 году

Износ сетей на территории составляет около 58%. Потери в сетях, ввиду износа, превышают 11%. Кроме того, не определены гидравлические режимы сетей и схемы вариантов резервирования.

## Газоснабжение

Левобережная часть города снабжается газом через четыре ГРС. Мощности и нагрузки ГРС в Левобережной части города, тыс. м<sup>3</sup>/час

Потребление газа в городе Магнитогорске снизилось с 5,5 млрд. м<sup>3</sup>/год в 1995 г. до 3,12 млрд. м<sup>3</sup>/год в 2006 г.

Часть потребителей снабжаются сжиженным газом, для чего построена ГНС проектной производительностью 9 тыс.т /год. В настоящее время потребление составляет 2,5 тыс.т /год.

V. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

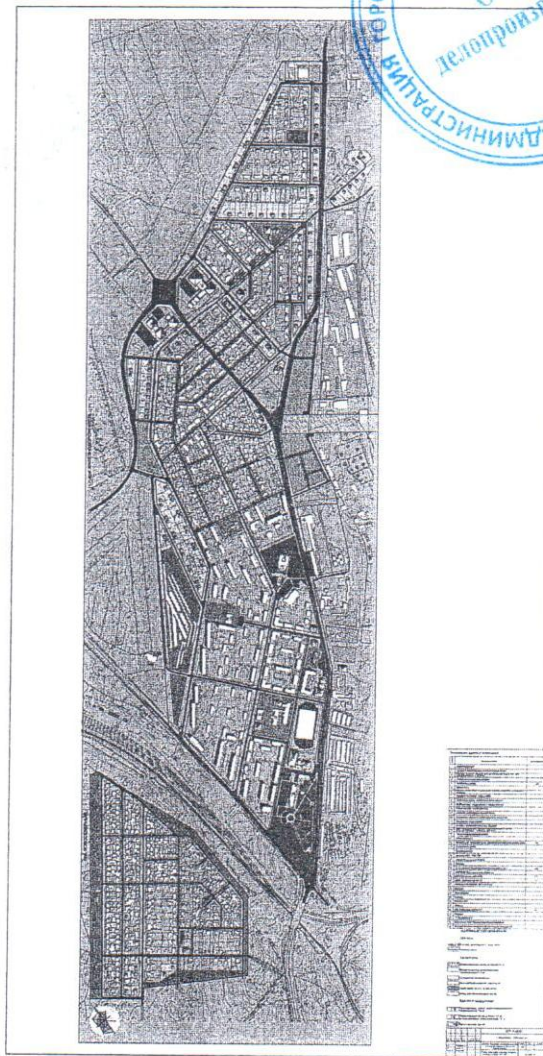
| №<br>п/п | Наименование<br>показателей                                                                                                                 | Единица<br>измерения | Современное<br>состояние на<br>2008 г. | Расчетный<br>срок |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|-------------------|
| 1        | Территория                                                                                                                                  |                      |                                        |                   |
| 1.1      | Площадь проектируемой<br>территории, всего                                                                                                  | га                   | 3808                                   | 3808              |
|          | В том числе территории:                                                                                                                     |                      |                                        |                   |
|          | • жилых зон (кварталы,<br>микрорайоны и др.)                                                                                                | га                   | 798,2                                  |                   |
|          | Из них:                                                                                                                                     |                      |                                        | 1093,7            |
|          | Многоэтажная застройка                                                                                                                      | га                   | -                                      | -                 |
|          | 3-х - 5-этажная застройка                                                                                                                   | га                   | 27                                     | 30,5              |
|          | Малозэтажная застройка (в т.ч.<br>индивидуальная)                                                                                           | га                   | 771,2                                  | 1063,2            |
|          | • объектов социального и<br>культурно-бытового<br>обслуживания населения                                                                    | га                   | 42,5                                   | 119,8             |
|          | • рекреационных зон                                                                                                                         | га                   |                                        |                   |
|          | • зон инженерной и<br>транспортной инфраструктур                                                                                            | га                   |                                        | 44,75             |
|          | • коммунально-складских зон                                                                                                                 | га                   | 12,2                                   | 20,4              |
|          | • производственных зон                                                                                                                      | га                   | 110,1                                  | 110,1             |
|          | • иных зон                                                                                                                                  | га                   |                                        |                   |
| 1.2      | Из общей площади<br>проектируемого района<br>участки гаражей и<br>автостоянок для постоянного<br>хранения индивидуального<br>автотранспорта | га                   |                                        |                   |



|     |                                                                             |    |    |  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|----|----|--|
| 1.3 | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования, всего | га |    |  |
|     | Из них:                                                                     |    |    |  |
|     | Зеленые насаждения общего пользования                                       | га | 44 |  |
|     | Улицы, дороги, проезды, площади                                             | га |    |  |
|     | Прочие территории общего пользования                                        | га | ”  |  |
| 1.4 | Из общей территории:                                                        |    |    |  |
|     | Земли федеральной собственности                                             | га |    |  |
|     | Земли субъектов Российской Федерации                                        | га |    |  |
|     | Земли муниципальной собственности                                           | га |    |  |

СХЕМА ПЛАНИРОВКИ С ЭСКИЗОМ ЗАСТРОЙКИ (ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ)

1 жилое поселение левобережного района (ж.р. Новосверный, Железнодорожников)

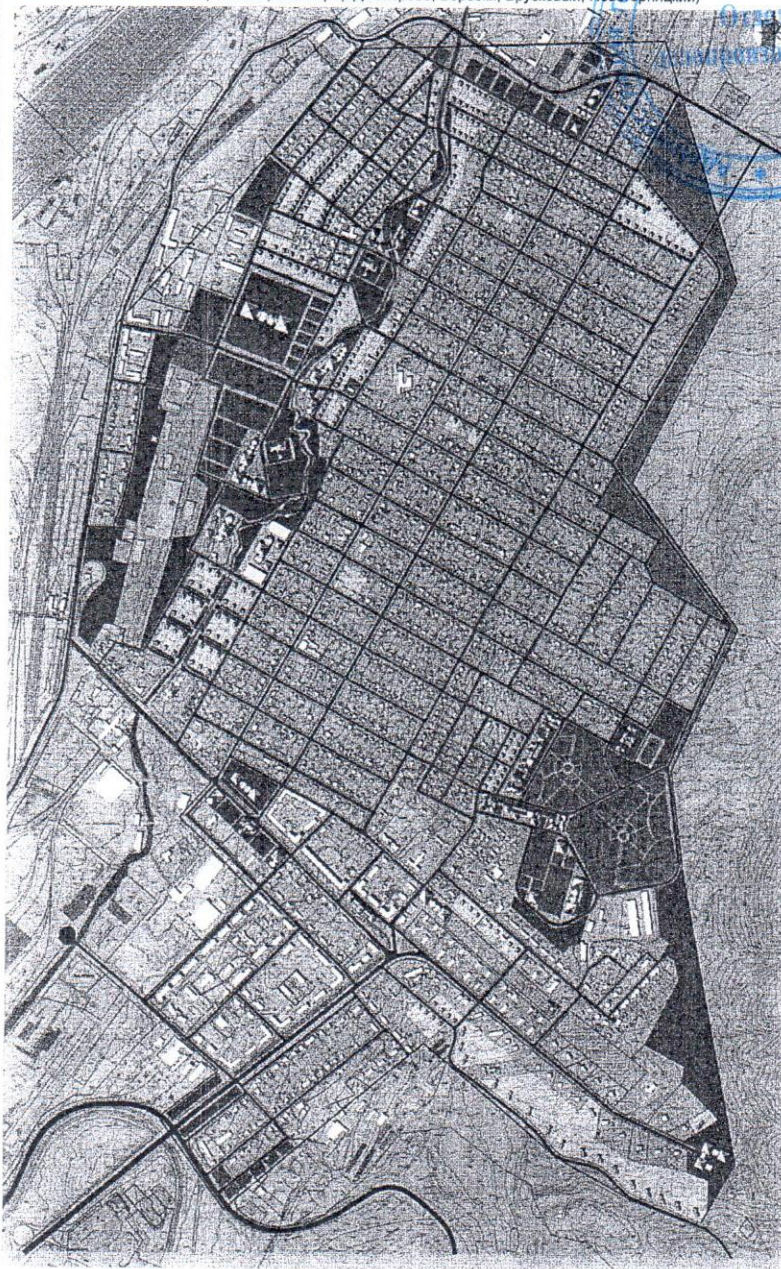




к постановлению администрации города Магнитогорска  
от 13.03.2012 № 8090-П

СХЕМА ПЛАНИРОВКИ С ЭСКИЗОМ ЗАСТРОЙКИ (ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ)

II жилое поселение левобережного района (ж.р.Димитрово, Берёзки, Брусовый, Новогорняцкий)

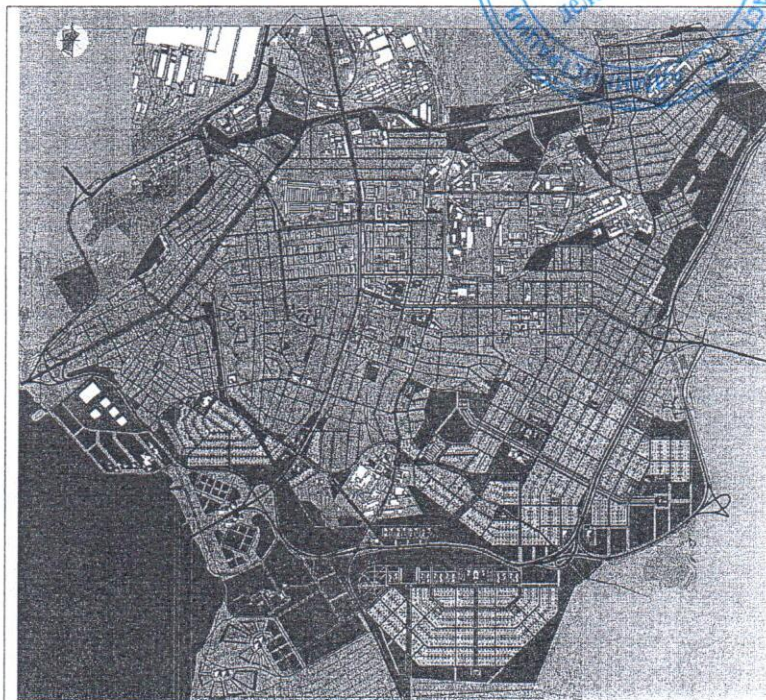
[illegible][illegible][illegible]



к постановлению администрации города Магнитогорска  
от 13.03.2012 № 3090-П

**СХЕМА ПЛАНИРОВКИ С ЭСКИЗОМ ЗАСТРОЙКИ (ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ)**

III жилое поселение левобережного района (ж.р. Некрасова, Чапаева, Горького, Первомайский, Карадерский, Новомагнитный, Фрунзе, Горнорудный, Дзержинского, Новая Стройка и территория на юге Орджоникидзевского района)



| № п/п | Наименование объекта                 | Площадь, кв. м | Средняя плотность застройки, чел./га | Средняя этажность, этаж. | Средняя стоимость строительства, руб./кв. м | Средняя стоимость строительства, руб./чел. |
|-------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 2     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 3     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 4     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 5     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 6     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 7     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 8     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 9     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 10    | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |

| № п/п | Наименование объекта                 | Площадь, кв. м | Средняя плотность застройки, чел./га | Средняя этажность, этаж. | Средняя стоимость строительства, руб./кв. м | Средняя стоимость строительства, руб./чел. |
|-------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 2     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 3     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 4     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 5     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 6     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 7     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 8     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 9     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 10    | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |

| № п/п | Наименование объекта                 | Площадь, кв. м | Средняя плотность застройки, чел./га | Средняя этажность, этаж. | Средняя стоимость строительства, руб./кв. м | Средняя стоимость строительства, руб./чел. |
|-------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 2     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 3     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 4     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 5     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 6     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 7     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 8     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 9     | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |
| 10    | Жилое поселение левобережного района | 1200000        | 150                                  | 5                        | 1000000                                     | 150000000                                  |