



№ п. 73 от 24.05.14

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.05.2014

№ 6801-П

Об утверждении документации (I очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Зеленая, шоссе Западное, Труда

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Магнитогорска, Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», на основании постановлений администрации города от 04.03.2013 № 2711-П «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Зеленая, шоссе Западное, Труда», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 07.03.2013 № 34, от 12.02.2014 № 2059-П «О соответствии документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Зеленая, шоссе Западное, Труда, требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (в редакции постановления администрации города от 06.03.2014 № 3110-П), от 04.03.2014 № 2913-П «О назначении и проведении публичных слушаний по документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска

(в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Зеленая, шоссе Западное, Труда», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 07.03.2014 № 33-34, заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки от 14.04.2014, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 15.04.2014 № 54, с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки от 14.04.2014,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию (I очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Зеленая, шоссе Западное, Труда, шифр: 04-2013-00-ПП, разработанный ООО «УралПром-проект», в составе:

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

2) чертежа «Схема планировки с эскизом застройки территории (основной чертеж) М 1:2000. Схема планировки территории (основной чертеж) М 1:2000», согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

3) чертежа «План межевания (I очередь) М 1:2000», согласно приложению № 3 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 к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня утверждения проекта;

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

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

Исполняющий обязанности
главы города



В.А. Ушаков

Разослано: Измалкову В.А., Ушаков В.А., СВСИМП, ООО «Аспект», в дело
гп



Положение о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории (внесению изменений в проект планировки западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города))

1. Положение объекта градостроительной деятельности в системе города

Проект планировки охватывает территорию западной части города Магнитогорска в границах ш. Западное, ул. Радужная, ул. Труда (проектируемая), западная граница города. Участок относится к центральному жилому району Западной и Юго-западной части города Магнитогорска. Административно территория относится к Правобережному району.

Площадь проектируемой территории (1 очередь строительства): 81,29 га.

2. Краткая характеристика природно-климатических и инженерно-геологических условий проектируемой территории

Согласно СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» и СП к СНиП «Строительная климатология» проект планировки земельного участка расположен в IV климатическом подрайоне. Климат территории, расположенной в пределах восточного склона Зауралья, характеризуется значительной континентальностью и засушливостью, морозной зимой, тёплым летом и большим количеством солнечных дней.

Среднегодовая температура воздуха +1,2 °C;

Среднемесячная температура воздуха в январе – 16,9 °C;
в июле +18,3 °C;

Абсолютный температурный min -48 °C;
max +40 °C;

В течение всего года, особенно в холодный период, преобладают ветры юго-западного направления.

Глубина промерзания грунтов 1,9 м.

3. Комплексная оценка территории

Участок, выделенный под комплексное строительство, расположен на свободной от застройки территории, которая ранее использовалась под сельскохозяйственные нужды. В настоящее время территория никак не используется.

Большая часть территории рассматриваемого участка относится к территории, подлежащей градостроительному освоению. На участке так же присутствуют территории, подлежащие градостроительному освоению при условии проведения инженерной подготовки, в том числе:

- территория прохождения газопровода высокого давления.

Также на участке присутствуют территории, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями:

- санитарно-защитная зона магистрального газопровода.

На рассматриваемом участке отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники 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.

4. Градостроительная концепция развития планируемой территории

Основа концепции – создание группы поселковой застройки "Эко-сити" на территории земельного участка Западный-3, а именно комплексов малой и средней этажности, обладающих единым архитектурным обликом и развитой инфраструктурой, непосредственно связанной с существующей планировочной организацией города.

Строительство группы поселковой застройки разделено на 2 очереди.

На свободной от ограничений территории создается полноценный район малоэтажной блокированной и коттеджной застройки, а так же малоэтажной многоквартирной жилой застройки со своей развитой сетью инженерной инфраструктуры и своими центрами первичного социального обслуживания.

Вся новая застройка проектируется с обеспечением современной инженерной инфраструктурой.

В *1 очереди строительства (до 2016 г.)* предусмотрено размещение четырех жилых кварталов, сформированных вдоль улицы Татьянической, каждый из которых представляет собой закрытую комфортную жилую группу и обеспечен необходимыми объектами социально-бытового обслуживания.

Малоэтажная многоквартирная застройка формируется вдоль ул. Татьянической и ш. Западное, а также в центре каждого квартала, создавая архитектурные акценты. Индивидуальная застройка планируется внутри кварталов вдоль тупиковых проездов, чтобы обеспечить комфортное проживание вдали от городского шума. Малоэтажная многоквартирная застройка отличается многообразием объемно-пространственных построений, выразительным силуэтом, разнообразием типов зданий, максимальным слиянием архитектуры с природой, сомасштабностью всех элементов застройки с человеком.

В части территории, расположенной в непосредственной близости к пересечению ш. Западного и ул. Труда (перспективной), проектом выделена зона коммерческой застройки, объекты которой обеспечат высокий уровень социально-бытового обслуживания, как населения проектируемого жилого района, так и близлежащих городских территорий. Здесь будет расположен административно-деловой, культурно-зрелищный, спортивно-оздоровительный центр, с наличием внутри объектов торговли.

Во *второй очереди строительства (до 2025г.г.)* планируется размещение малоэтажной многоквартирной и индивидуальной жилой застройки со всеми необходимыми объектами социально-бытового обслуживания, в том числе строительство школы для первой очереди строительства. Часть территории 2-й очереди подлежит застройке после выноса газопровода за территорию строительства.

4.1. Жилая застройка

Проектом предусматривается строительство четырех жилых кварталов (табл.1). Каждый квартал представляет собой обособленную жилую группу с охраняемой территорией и всеми необходимыми объектами социально-бытового обслуживания: аптеки, магазины продуктов питания, магазины непродовольственных товаров, кафе, предприятия бытового обслуживания, детские сады. В каждом квартале, согласно требованиям действующих норм, проектом предусмотрены детские площадки, площадки для отдыха взрослых, занятий спортом, парковые зоны.

Индивидуальная застройка планируется внутри кварталов вдоль тупиковых проездов, чтобы обеспечить комфортное проживание вдали от городского шума. Вдоль каждого тупикового проезда расположено 6-7 блокированных жилых домов. Въезд на территорию такой жилой "мини-группы" ограничен шлагбаумом. Тупиковый проезд заканчивается разворотными площадками 16х16 м. Для проездов проектом выбран новый тип эко-покрытия - газонная решетка.

Также для жителей жилых "мини-групп" выделены территории в конце тупиковых проездов средней площадью 1000 кв.м., на которых по желанию жителей можно разместить детские площадки, площадки для отдыха взрослых, теннисные корты, открытые бассейны, проекционные кинотеатры под открытым небом, парковые зоны и другие площадки для досуга и отдыха.

Предлагаемое проектом устройство жилых "мини-групп" нацелено на создание максимально комфортной среды для ее жильцов. Контроль доступа обеспечивает дополнительную безопасность

проживания, а эко-покрытие проездов и дополнительные площадки для отдыха позволяют сочетать жизнь в городе с плюсами размеренной загородной жизни.

Проектом планировки предусмотрена возможность размещения на каждом участке для индивидуальных жилых домов гаражей для 2 автомобилей.

Таблица 1 Ведомость жилых зданий по кварталам жилой застройки 1 очереди строительства
Квартал 1

Наименование и №	Этажность	Количество				Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.	
		зданий	квартир			застройки		общая (без гаражей)		здания	всего
			здания	квартиры		здания	всего	здания	всего		
1	Блокированные дома (тип 1)	2	2	2	4	271,64	543,28	260,00	520,00	1 197,84	2 395,68
2	Блокированные дома (тип 2)	2	6	2	12	318,16	1 908,96	240,00	1 440,00	1 692,96	10 157,76
3	Блокированные дома (тип 3)	2	6	2	12	284,60	1 707,60	300,00	1 800,00	1 275,60	7 653,60
3.1	Индивидуальный дом (по типу 3)	2	6	1	6	142,80	856,80	150,00	900,00	856,80	5 140,80
4	Блокированные дома (тип 4)	2	2	2	4	259,50	519,00	200,00	400,00	1 341,00	2 682,00
5	Блокированные дома (тип 5)	2	12	2	24	231,20	2 774,40	200,00	2 400,00	1 171,20	14 054,40
6	Блокированные дома (тип 6)	1	2	2	4	271,40	542,80	130,00	260,00	814,20	1 628,40
7.1	Многokвартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общей площадью 1000 м2	3	1	44	44	1 668,70	1 668,70	3 630,00	3 630,00	10 890,00	10 890,00
7.2	Многokвартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общей площадью 500 м2	3	1	24	24	910,20	910,20	1 950,00	1 950,00	5 850,00	5 850,00
7.4	Многokвартирный жилой дом	3	4	32	128	959,20	3 836,80	1 960,00	7 840,00	5 880,00	23 520,00
7.5	Многokвартирный жилой дом	3	4	32	128	905,52	3 622,08	1 800,00	7 200,00	5 400,00	21 600,00
8	Многokвартирный жилой дом	2	2	4	8	373,70	747,40	352,50	705,00	2 242,20	4 484,40
9	Многokвартирный жилой дом	2	3	4	12	425,56	1 276,68	699,92	2 099,76	2 099,76	6 299,28
10	Однопользный 8-квартирный дом	3	6	8	48	214,92	1 289,52	574,50	3 447,00	1 934,27	11 605,62
11.1	Многokвартирный жилой дом	4	6	24	144	974,79	5 848,74	2 400,00	14 400,00	7 200,00	43 200,00
11.8	Многokвартирный жилой дом со встроенным детским садом на 90 мест	2-4	1	16	16	1 396,81	1 396,81	2 700,00	2 700,00	8 100,00	8 100,00
ИТОГО			64		618		29 449,77		51 691,76		179 261,94
ИТОГО жителей (К=2,5)					1 545						

Квартал 2

Наименование и №	Этажность	Количество				Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.	
		зданий	квартир			застройки		общая (без гаражей)		здания	всего
			здания	квартиры		здания	всего	здания	всего		

Блокированные дома (тип 1)	2	4	2	8	271,64	1 086,56	260,00	1 040,00	1 197,84	4 791,36
Блокированные дома (тип 2)	2	12	2	24	318,16	3 817,92	240,00	2 880,00	1 692,96	20 315,52
Блокированные дома (тип 3)	2	12	2	24	284,60	3 415,20	300,00	3 600,00	1 275,60	15 307,20
Индивидуальные жилые дома (по типу 3)	2	12	1	12	142,80	1 713,60	150,00	1 800,00	856,80	10 281,60
Блокированные дома (тип 4)	2	4	2	8	259,50	1 038,00	200,00	800,00	1 341,00	5 364,00
Блокированные дома (тип 5)	2	24	2	48	231,20	5 548,80	200,00	4 800,00	1 171,20	28 108,80
Блокированные дома (тип 6)	1	4	2	8	271,40	1 085,60	130,00	520,00	814,20	3 256,80
Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общей площадью 1000 м2	3	1	44	44	1 668,70	1 668,70	3 630,00	3 630,00	10 890,00	10 890,00
Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общей площадью 800 м2	3	1	36	36	1 365,30	1 365,30	2 800,00	2 800,00	8 400,00	8 400,00
Многоквартирный жилой дом	3	1	32	32	959,20	959,20	1 960,00	1 960,00	5 880,00	5 880,00
Многоквартирный жилой дом	3	6	14	84	396,17	2 377,02	820,00	4 920,00	2 460,00	14 760,00
Многоквартирный жилой дом	2	2	4	8	373,70	747,40	352,50	705,00	2 242,20	4 484,40
Одноподъездный, 8-квартирный дом	3	5	8	40	214,92	1 074,60	574,50	2 872,50	1 934,27	9 671,35
Многоквартирный жилой дом	4	2	24	48	974,79	1 949,58	2 400,00	4 800,00	7 200,00	14 400,00
Многоквартирный жилой дом с пристроенным многофункциональным комплексом (в т.ч.: аптека, магазин продуктов питания, магазин непродовольственных товаров, кафе, предприятия бытового обслуживания) 500 м2	2-4	1	24	24	1 582,37	1 582,37	3 139,00	3 139,00	9 417,00	9 417,00
Многоквартирный жилой дом; со встроенным детским садом на 100 мест и ФОКом	2-4	1	20	20	2 431,83	2 431,83	4 960,00	4 960,00	14 880,00	14 880,00
ИТОГО		92		468		31 861,68		45 226,50		180 208,03
ИТОГО жителей (K=2,5)				1170						

Квартал 3

Наименование и №	Этажность	Количество			Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.	
		зданий	квартир		застройки		общая		здания	всего
			здания	всего	здания	всего	здания	всего		
Блокированные дома (тип 2)	2	1	2	2	318,16	318,16	240,00	240,00	1 692,96	1 692,96
Индивидуальные жилые дома (по типу 3)	2	70	1	70	142,80	9 996,00	150,00	10 500,00	856,80	59 976,00
Индивидуальные жилые дома (по типу 3.2)	2	1	1	1	100,00	100,00	130,00	130,00	390,00	390,00
Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми	3	1	24	24	910,20	910,20	1 950,00	1 950,00	5 850,00	5 850,00

	помещениями общей площадью 500 м2										
7.7	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общей площадью 400 м2	3	1	20	20	758,50	758,50	1 680,00	1 680,00	5 040,00	5 040,00
10	Одноподъездный, 8-квартирный дом	3	5	8	40	214,92	1 074,60	574,50	2 872,50	1 934,27	9 671,35
11.1	Многоквартирный жилой дом	4	3	24	72	974,79	2 924,37	2 400,00	7 200,00	7 200,00	21 600,00
	ИТОГО		82		229		16 081,83		24 572,50		104 220,31
	ИТОГО жителей (К=2,5)				573						

Квартал 4

Наименование и №		Этажность	Количество			Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.	
			зданий	квартир		застройки		общая		здания	всего
				зданий	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Блокированные дома (тип 1)	2	9	2	18	271,64	2 444,76	260,00	2 340,00	1 197,84	10 780,56
2	Блокированные дома (тип 2)	2	12	2	24	318,16	3 817,92	240,00	2 880,00	1 692,96	20 315,52
3	Блокированные дома (тип 3)	2	16	2	32	284,60	4 553,60	300,00	4 800,00	1 275,60	20 409,60
3.1	Индивидуальные жилые дома (по типу 3)	2	2	1	2	142,80	285,60	150,00	300,00	856,80	1 713,60
7.1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общей площадью 1000 м2	3	1	44	44	1 668,70	1 668,70	3 630,00	3 630,00	10 890,00	10 890,00
7.2	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями общей площадью 500 м2	3	2	24	48	910,20	1 820,40	1 950,00	3 900,00	5 850,00	11 700,00
7.4	Многоквартирный жилой дом	3	1	32	32	959,20	959,20	1 960,00	1 960,00	5 880,00	5 880,00
7.6	Многоквартирный жилой дом	3	4	14	56	396,17	1 584,68	820,00	3 280,00	2 460,00	9 840,00
10	Одноподъездный, 8-квартирный дом	3	10	8	80	214,92	2 149,20	574,50	5 745,00	1 934,27	19 342,70
11.1	Многоквартирный жилой дом	4	6	24	144	974,79	5 848,74	2 400,00	14 400,00	7 200,00	43 200,00
11.4	Многоквартирный жилой дом со встроенным детским садом на 110 мест	2-4	1	28	28	1 983,80	1 983,80	5 020,00	5 020,00	15 060,00	15 060,00
11.5	Многоквартирный жилой дом со встроенным multifunctional комплексом (в т.ч.: аптека, магазин продуктов питания, магазин непродовольственных товаров, кафе, предприятия бытового обслуживания) 500 м2	4	1	30	30	1 251,77	1 251,77	2 540,00	2 540,00	7 620,00	7 620,00
11.6	Многоквартирный жилой дом	4	1	36	36	1 568,64	1 568,64	3 700,00	3 700,00	11 100,00	11 100,00
11.7	Многоквартирный жилой дом со встроенным детским садом на 140 мест	2-4	1	48	48	2 142,00	2 142,00	6 300,00	6 300,00	18 900,00	18 900,00
	ИТОГО		67		622		32 079,01		60 795,00		206 751,98
	ИТОГО жителей (К=2,5)				1555						

* Население определялось исходя из посемейного расселения (одна квартира на семью), коэффициент семейности принят - 2,5.

Таким образом, численность населения 4 843 человека. В качестве расчетного показателя численности населения принято – 5 000 человек.

Коэффициент застройки – 0,16.

Коэффициент плотности застройки – 0,27.

4.2. Учреждения и предприятия обслуживания

Система культурно-бытового обслуживания жителей планируемой территории принята двухступенчатой: повседневного и периодического пользования. Общественные центры размещены вдоль улицы Татьянической, а также на пересечении ш. Западное и ул. Труда (перспективной). Это – административно-деловой, культурно-зрелищный, спортивно-оздоровительный центры.

Блок социально-культурного и коммунального обслуживания (табл. 2) будет объединять различные типы жилья в одно жилое образование, в пределах которого могут быть удовлетворены все основные текущие социальные и культурные потребности жителей. Такие как: медицинское обслуживание, образовательные услуги, коммунальные услуги, наличие торговых, развлекательных и спортивных объектов и объектов общественного питания, бытовые услуги и т.д. Все объекты предусмотрены встраиваемыми в многофункциональные здания. Точный расчет должен быть предусмотрен на стадии рабочего проектирования.

В проекте учтено расположение 4-х детских садов на 90-140 мест в первой очереди строительства, с учетом норм и требований СП 42.13330.2011 (радиус обслуживания – 500 м). Детские сады предусмотрены встроенно-пристроенными к жилым домам. Строительство школы на 1000 учащихся для 1-й очереди предусмотрено во 2-й очереди инвестиционного развития. Предусматриваемая школа расположена на расстоянии транспортной доступности обучения - 15 минут (15 км) в одну сторону (согласно п. 2.1.6 СанПиН 2.4.2.1178-02 "Гигиенические требования к условиям обучения в общеобразовательных учреждениях"). Площадь участка для одной школы рассчитывается согласно СП 42.13330.2011 приложение Ж: 16 м² на 1 учащегося. Таким образом, нормируемая площадь участка для одной школы составляет 16 000 м². Согласно проекту, участок для размещения школы имеет размеры 150х110,75 м, площадь участка - 16 612,85 м². При разработке 2-й и 3-й очереди инвестиционного развития необходимо предусмотреть дополнительные объекты народного образования, исходя из проектного количества жителей 2-й и 3-й очередей.

Расчет учреждений и предприятий обслуживания выполнен на основании СП 42.13330.2011, приложение Ж.

Вдоль шоссе Западное в многоквартирных жилых домах выделяются площади для размещения небольших мастерских, ремесленных лавок и прочих мелких объектов индивидуального предпринимательства. Их продукция будет актуальной не только для жителей Западного-3, но и для близлежащих районов.

Таблица 2 - Ведомость общественных зданий и сооружений
Квартал 1

Наименование и №	Этаж-ность	Количество				Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.	
		зданий		квартир		застройки		общая		здания	всего
			здания		всего	здания	всего	здания	всего		
2.1 Многофункциональный комплекс, в т.ч.: аптека, магазин продуктов питания, магазин непродовольственных товаров, кафе, предприятия бытового обслуживания	2	1	-	-	-	766	766	1 379	1 379	4 594	4 594
4 Многофункциональный спортивный зал	2	1	-	-	-	1 645	1 645	2 600	2 600	9 870	9 870
5 КПП	1	1	-	-	-	100	100	90	90	300	300
ИТОГО							2 511		4 069		14 764

Квартал 2

Наименование и №		Этажность	Количество			Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.	
			зданий	квартир		застройки		общая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
15	КПП	1	1	-	-	100,00	100,00	90,00	90,00	300,00	300,00
	ИТОГО						100,00		90,00		300,00

Квартал 3

Наименование и №		Этажность	Количество			Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.	
			зданий	квартир		застройки		общая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
15	КПП	1	1	-	-	71,50	71,50	65,00	65,00	214,50	214,50
	ИТОГО						71,50		65,00		214,50

Квартал 4

Наименование и №		Этажность	Количество			Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.	
			зданий	квартир		застройки		общая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
15	КПП	1	2	-	-	100,00	200,00	90,00	180,00	300,00	600,00
	ИТОГО						200,00		180,00		600,00

Зона коммерческой застройки

Наименование и №		Этажность	Количество			Площадь, кв.м.				Строительный объем, куб.м.	
			зданий	квартир		застройки		общая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
16	Многофункциональный центр	2	1	-	-	30 876,76	30 876,76	60 000,00	60 000,00	277 890,84	277 890,84
	ИТОГО						30 876,76		60 000,00		277 890,84

Таким образом, население группы поселковой застройки "Эко-сити" будет полностью обеспечено всеми необходимыми объектами социально-бытового обслуживания.

5. Сеть улиц и дорог

На территории участка 1 очереди строительства планировочной схемой предусмотрена организация улично-дорожной сети в увязке с существующей (ранее запроектированной) инфраструктурой городского и внешнего транспорта.

Рассматриваемую территорию ограничивают существующие (ранее запроектированные) улицы и дороги следующих категорий:

- улица вдоль западной границы территории 1 очереди строительства – улица районного значения (ул. Татьянической);
- магистральная улица общегородского значения непрерывного движения МНД (шоссе Западное) с двумя транспортными развязками по ул. Труда (перспективной) и по ул. Зеленой;
- улица общегородского значения регулируемого движения (участок реконструкции) (ул. Труда), (ул. Зеленая).

Строительство магистрали непрерывного движения осуществляется после необходимого переноса инженерных сетей.

Внешние связи района с городом предполагается осуществлять общественным транспортом. В настоящее время линия движения городского пассажирского транспорта проходит по ул. Зеленая (автобус, маршрутное такси).

Согласно данным Генерального плана по ранее запроектированным улицам общегородского значения предусмотрено движение автобуса и маршрутного такси. На перспективу линия движения городского пассажирского транспорта проходит вдоль магистрали непрерывного движения предусмотрена линия экспресс-автобуса.

Для обслуживания кварталов транспортом, для обеспечения проезда пожарных машин, хозяйственных и индивидуальных автомобилей предусматривается строительство внутриквартальных проездов.

Для обслуживания районных транспортных потоков схемой планировки запроектированы улицы и дороги следующих категорий:

Улицы и дороги местного значения:

- улицы в жилой застройке;

Проезды:

- основные;

- второстепенные;

Число полос движения – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Ширина пешеходной части тротуара – 1,0 м.

Ширина улиц определена в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Ширина улиц в красных линиях принимается – 35 м (ул. Татьянической), 19 м, 18м, 16 м; 14 м - внутриквартальные проезды (с устройством разворотных площадок 16х16м).

Система улиц и проездов района имеет выходы на улицы общегородского значения. Основные потоки на ш. Западное и ул. Труда.

6. Баланс территории

Проектируемая территория в границах 1 очереди строительства составляет 81,29 га. Показатели использования территории определены по обмерам чертежей опорного плана и генплана (табл. 3).

Таблица 3 – Баланс территории

№	Наименование	Площадь, га	% соотношение	Примечание
1	Площадь проектирования	81,29	100,00	
2	Площадь жилой застройки	10,44	12,84	
3	Площадь учреждений и предприятий обслуживания, в т.ч.:	4,89	6,02	
	территория детских садов	1,37	1,69	
	физкультурно-спортивные сооружения	0,25	0,31	
	торгово-общественные сооружения	3,26	4,02	
4	Площадь рекреационных зон, в т.ч.:	3,47	4,27	
	спортивные площадки	1,07	1,31	
	детские площадки	0,41	0,50	
	площадки для отдыха взрослых	0,82	1,01	
	парковая зона	0,26	0,31	
	территория для размещения спортивных площадок, детских площадок, зон отдыха, бассейнов и т.п. по желанию жителей жилой группы	0,92	1,13	
5	Площадь зон инженерной инфраструктуры	0,25	17,15	
6	Площадь покрытий	16,88	20,77	

	в т.ч. эко-покрытие с использованием газонной решетки	6,79	8,35	
7	Прочие территории, в т.ч. приусадебные участки, участки озеленения придворовой территории многоквартирных домов	45,35	55,79	

7. Предложения по развитию инженерной инфраструктуры

7.1. Водоснабжение

Водоснабжение проектируемой группы поселковой застройки "Эко-сити" в западной части г. Магнитогорска в границах ул. Татьянической, ул. Зеленой и ул. Труда (перспективной) осуществляется согласно техническому решению трест «Водоканал» г. Магнитогорск.

Для обеспечения питьевой водой и водой на тушение пожара проектируемой группы поселковой застройки "Эко-сити" разработана схема водоснабжения - кольцевыми уличными сетями $d=100, 150, 200, 315$ мм. Один ввод предусмотрен от магистрального водопровода $d=630$ по шоссе Западное, второй — от существующего водопровода поселка «Нежный» $d=200$ по ул. Отрадной.

Для повышения давления в сети водопровода предусматривается повысительная насосная станция.

Основные показатели:

1. Максимальный суточный расход воды — $646,4 \text{ м}^3/\text{сут}$;
2. Максимальный часовой расход — $55,37 \text{ м}^3/\text{ч}$;
3. Максимальный секундный расход — $22,6 \text{ л/с}$;

Наружное водоснабжение осуществляется через пожарные гидранты, расположенные на кольцевом водопроводе. Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

Расход воды на наружное пожаротушение, согласно СНиП 2.04.02-84* п. 2.16, табл. 7, составляет 10 л/с на один пожар. Расчетное количество одновременных пожаров — 1.

Продолжительность тушения пожаров — 3 часа.

Сети предполагаются из полиэтиленовых труб марки ПЭ 100 ГОСТ 15-8599-2001.

7.2. Водоотведение

Канализование проектируемой группы поселковой застройки "Эко-сити" в западной части г. Магнитогорска в границах ул. Татьянической, ул. Зеленой и ул. Труда (перспективной) осуществляется согласно техническому решению трест «Водоканал» г. Магнитогорск.

В индивидуальной застройке предусмотрена вывозная канализация с устройством герметизированных выгребов.

Отведение бытовых стоков от многоэтажных и многоквартирных домов производится с учетом рельефа местности, самотечными $d=150, 200, 250$ мм трубопроводами в коллектор бытовой канализации по шоссе Западное.

Проектом предусмотрена схема отведения бытовых стоков с учетом рельефа местности.

Основные показатели:

1. Максимальный суточный расход стоков — $646,4 \text{ м}^3/\text{сут}$;
2. Максимальный часовой расход — $55,37 \text{ м}^3/\text{ч}$;
3. Максимальный секундный расход — $22,6 \text{ л/с}$;

Магистральные самотечные коллекторы на участках, проложенных ниже глубины промерзания, приняты из полиэтиленовых труб марки ПЭ 80 ГОСТ 15-8599-2001. Участки сети, прокладываемые выше глубины промерзания грунта и напорные, приняты из полиэтиленовых труб ПЭ 80 ГОСТ 15-8599-2001, покрытых изоляционным материалом — экструзионный полистирол.

7.3 Электроснабжение

Электроснабжение планируемой территории предусмотрено следующим образом:

- размещение новых КТП $10/0,4 \text{ кВ}$ мощностью: $2 \times 630 \text{ кВА}$ - 1 шт; $2 \times 400 \text{ кВА}$ 3 шт; $1 \times 630 \text{ кВА}$ - 2 шт в пределах планируемой территории;

- прокладка новых воздушных линий электропередач напряжением 10 кВ;
- прокладка новых кабельных линий электропередач напряжением 10 кВ;
- прокладка новых кабельных линий электропередач напряжением 0,4 кВ;

Расчетные нагрузки приняты по нормативам РД 34.20.185-94 (изменения и дополнения раздела 2), СП 31-110-2003 (раздел 6).

7.4. Газоснабжение

На основании технических условий № 177 от 01.03.2012г., выданных ЗАО «Магнитогорскгазстрой», о возможности подачи природного газа в объеме 7036 м³/ч для газоснабжения группы поселковой застройки "Эко-сити" 1 очередь, подключение газораспределительной сети высокого давления предусмотрено от существующего стального газопровода высокого давления Ру-0,6 МПа д-530мм «ГРС 2-Пиковая котельная».

Источник газоснабжения - ГРС2 г. Магнитогорск.

Подземный газопровод высокого давления 0,6 МПа проектируется из полиэтиленовых труб ПЭ100 ГАЗ SDR 9 по ГОСТ Р 50838-95 д - от 110х12,3 от точки врезки до выхода из земли у блочных ПГБ.

Для понижения давления до требуемого запроектирована установка двух ПГБ с двойным редуцированием, местным газовым отоплением и блоками теле-механизации.

Подземный распределительный газопровод низкого давления проектируется из полиэтиленовых труб ПЭ100 ГАЗ SDR 11 по ГОСТ Р 50838-95 д - от 250х22,7 до 50х4,6 от блочных ПГБ до выхода из земли у потребителей газа.

8. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Территория проектирования 1 очереди строительства на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

<i>Кодовые обозначения территориальных зон</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
	ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц – 2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
Ц – 3	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж – 3	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

к постановлению Администрации города Магнитогорска

05.2014 № 6801-17

[illegible]

II очередь строительства

ул. Труда (перспективная)

