



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.07.2014

№ 9328-П

Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания территории в границах
земельных участков с кадастровыми номерами
74:33:0315001:1940, 74:33:0315001:1942,
расположенных в 149 микрорайоне
города Магнитогорска

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» (в редакции от 29.04.2014 № 60), в соответствии с постановлениями администрации города от 16.08.2013 № 10970-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:1940, 74:33:0315001:1942, расположенных в 149 микрорайоне города Магнитогорска», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 21.08.2013 № 127, от 22.04.2014 № 5452-П «О соответствии проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:1940, 74:33:0315001:1942, расположенных в 149 микрорайоне города Магнитогорска, требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации», от 12.05.2014 № 6248-П «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:1940, 74:33:0315001:1942, расположенных в 149 микрорайоне города Магнитогорска» опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 14.04.2014 № 67, с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории от 20.06.2014 и заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки

и проекту межевания территории от 20.06.2014, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 20.06.2014 № 86,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:1940, 74:33:0315001:1942, расположенных в 149 микрорайоне города Магнитогорска, шифр: 340-8687-ГП, выполненный ОАО «Магнитогорскгражданпроект», в составе:

1) Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) чертежа «План красных линий (основной чертеж)», согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

3) чертежа «План межевания территории», 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 (семи) 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., Айб. 3, ПУ, СВС, ЖИФ «Ключ», в дело

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

1. Общие положения

1.1. Подготовка проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:1940, 74:33:0315001:1942, расположенных в 149 микрорайоне города Магнитогорска выполнена на основании:

- постановления администрации города № 10970-П от 16.08.2013г «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:1940, 74:33:0315001:1942, расположенных в 149 микрорайоне города Магнитогорска».

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с требованиями технических регламентов и региональных нормативов градостроительного проектирования.

2. АРХИТЕКТУРНО – ПЛАНИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ.

2.1. Положение и особенности проектируемой территории.

Земельные участки, отведенные для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства размещены в 149 микрорайоне города Магнитогорска. Микрорайон является составной частью южного жилого района № 3, расположенного в юго-западной части Орджоникидзевского района города Магнитогорска и включает в себя 147, 148, 149, 150 микрорайоны и коммунальную зону.

Площадь участков в границах отвода (кадастровые номера 74:33:0315001:1940 и 74:33:0315001:1942) составляет 31161м² и 34432м² (6,5593га).

Рельеф участков неровный. Центральная часть территории микрорайона является высотным участком микрорайона и ранее разрабатывалась как карьер, в настоящее время изрыта канавами, что отразилось на территории проектируемых участков. Рельеф понижается в западном, южном и юго-восточном направлениях. Абсолютные отметки изменяются в пределах от 395,0 м до 407,0 м.

Территория микрорайона свободна от капитальных сооружений, инженерных сетей и зеленых насаждений.

Красные линии жилых групп 3 и 4 приняты в соответствии с постановлением Администрации города Магнитогорска № 10970 - П, от 16.08.2013г. Границами проектируемых участков являются:

- с севера - перспективная застройка микрорайона 149
- с востока - ул. Советская;
- с юга - ул. Радужная;
- с запада - ул. Тевосяна.

2.2. Архитектурно - планировочное решение.

Разработка проекта планировки территории жилых групп 3 и 4 в границах земельных участков (кадастровые номера 74:33:0315001:1940 и 74:33:0315001:1942) выполнена на основе разработанного ранее проекта «г.Магнитогорск. Микрорайон 149. Корректировка проекта планировки» (арх.№ 340 – 7905 - ПЗ).

Проектируемые жилые группы 3 и 4 размещены с южной стороны высотного многофункционального жилого комплекса и сформированы 9-ти и 10-ти этажными кирпичными жилыми домами серии «Магистр», образовав полузамкнутые пространства уютных дворов, сомасштабные восприятию человека.

В третью жилую группу включены жилые дома:

№ № 25, 26, 27, 28;

в четвертую жилую группу:

№ № 29, 30, 31, 31а.

Разнообразие застройки групп достигается размещением на проектируемых участках широтных и меридиональных блок-секций домов серии «Магистр» со встроенно-пристроенными учреждениями по обслуживанию населения и наращиванием объемов с 9-ти этажей рядовых блок-секций до 10-ти этажных секций «трехлистников».

Композиционное решение застройки жилых групп учитывает градостроительные требования по соблюдению противопожарных норм и инсоляционных требований.

Благоустройство представлено функциональными площадками, пешеходными дорожками, малыми формами архитектуры, озеленением. Для отдыха взрослых и детей запроектированы игровые площадки, беседки для тихого отдыха, спортивные площадки для игры в теннис и гимнастических занятий.

В соответствии со СНиП 35-01-2001 предлагается предусмотреть мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Озеленение жилых групп предлагается запроектировать в виде озеленения территорий вдоль проездов и тротуаров, озеленения придомовых полос, хозяйственных, детских и спортивных площадок. Основные типы насаждений – деревья, кустарники (береза, ель, липа, рябина, яблоня, сирень, барбарис, кизильник) и лужайки, занимаемые газонами и цветниками.

Система внутримикрорайонных пешеходных бульваров, протянувшихся с востока на запад и с юга на север, объединяет и связывает жилые комплексы и проектируемые жилые группы между собой, с комплексами общеобразовательных школ, детских садов и окружающей застройкой.

Транспортные связи микрорайона и проектируемых жилых групп решены в увязке с магистральными улицами и дорогами. Разработана транспортно-пешеходная сеть микрорайонных проездов, пешеходных дорожек и аллей в единой композиции с жилыми и общественными зданиями.

2.3. Расчет учреждений обслуживания

Культурно-бытовое обслуживание жилых групп 3 и 4 выполнено на основе расчетов, с учетом заложенных в проекте планировки микрорайона учреждений обслуживания (см. арх. № 340-7905-ПЗ, выдан 15.02.2008г.) и сохранения их размещения в данном проекте.

Расчет учреждений обслуживания населения жилых групп выполнен на основе требований СП 42.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») и дан в таблице 1. Для расчета учреждений обслуживания население в жилых группах принято 3614 человек.

В первых этажах жилых домов, расположенных на основных пешеходных направлениях и магистралях размещены необходимые объекты по обслуживанию населения.

В микрорайоне запроектированы детские учреждения:

- 4 детских сада по 220 мест;

- 2 общеобразовательные школы по 825 учащихся, в том числе для использования жителями жилых групп 3 и 4.

Транспортное обслуживание жилых групп 3 и 4 выполнено на основе рекомендаций и требований СП 42.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Нормативный уровень автомобилизации 350 автомобилей на 1000 жителей.

На территории жилых групп, в соответствии с нормами, вблизи основных транспортных магистралей, учреждений обслуживания и непосредственно рядом с жилыми подъездами домов размещены открытые автостоянки временного хранения автомобилей на 224 м/место.

Объемно - планировочные показатели жилых групп 3 и 4.

Площадь жилых групп 3 и 4 в том числе : жилой группы 3 жилой группы 4	6,5593 га 3,1161 га 3,4432 га
Общая площадь квартир в том числе : в жилой группе 3 в жилой группе 4	86 742,71 м ² общ. площади (103345 м ² общ. пл.-ранее в проекте планир.) 43423,0 м ² общ. площади 43319,71 м ² общ. площади
Население (при 24 м ² общ. пл. / чел.) в том числе : в жилой группе 3 в жилой группе 4	3614 человек 1809 чел. 1805 чел.
Плотность населения	551 чел / га
Количество квартир в том числе : в жилой группе 3 в жилой группе 4	1533 квартиры 767 квартир 766 квартир

Таблица 1.

Расчет учреждений обслуживания. Население 3614 человек – в жилых группах 3 и 4.
(13 238 человек - в микрорайоне, см. проект планировки арх. № 340 – 7905 – ПЗ).
СП 42.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01 – 89*
«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

№ п/п	Наименование учреждений обслуживания	Ед. изм.	Норма СНиП на 1 тыс. жит.	Потреб - ность в жил. гр. 3 и 4	Размещение в микрорайоне	
					вместимость	№ на генплане
1	2	3	4	5	6	7
1	Детские дошкольные учреждения	место	42	152 (861)	220 x 4= 880	№ 23, 28а, 32, 43
2	Общеобразовательные школы	место	109	394 (1787)	825x2=1650	№ 38, 41
3	Аптека	объект	1-2 на м-он	1	2	№ 22, 26
4	Раздаточный пункт молочной кухни	объект	1 на м-он	-	1	№ 22 б
5	Помещения для физкультурно -	м ² общей	70	253 (927)	200 1 500	№ 14 26

	-оздоровительных занятий	площ.			1000 1 000	30 33
6	Бассейн крытый	объект	1 на м-он	1		№ 42
7	Помещения для культурно-массовой работы с населением (в том числе - офисы)	м ²	50	181 (662)	2 288 1 740 260 300 300 600 600 500 900	№ 34 35 13 14 25 28 29 33 31
8	Клубы	пос. место	80	289 (1060)	300 175 175 400	№ 17 17 6 21 6 36
9	Магазин продовольственных товаров	м ² торг. площ.	70	253 (927)	600 616 900	№ 15 19 31
10	Магазин непродовольственных товаров	м ² торг. площ.	30	108 (397)	600 400 616 616 900	№ 3 15 18 20 25
11	Предприятия общественного питания	место	8	29 (106)	50 50 50	№ 21 33 35
12	Магазин кулинарии	м ² торг площ.	3	11 (40)	200 200	№ 21 35
13	Предприятия бытового обслужив.	раб. место	2	7 (26)	16 10	№ 16 22
14	Приемные пункты прачечной и химчистки	кг сух. белья	10 + 4	36+15 (132+52)	200	№ 16
15	Отделение связи	объект	1 на м-он	-	1	№ 3
16	Отделение банка	объект	1 на м-он	-	1	№ 3
17	Юридическая консультация	юрист	1	-	1	№ 17
18	Жилищно-эксплуатационная организация	объект	1	-	1	№ 22

Примечание: в графе 5 показатели в скобках - потребность для микрорайона в целом.

**Основные технико - экономические показатели
микрорайона 149 / жилых групп 3 и 4.**

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Современ- ное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Территория микрорайона в пределах красных линий / жилых групп 3 и 4			

	в границах отвода – всего	га	-	39,50/6,5593
	в том числе :			
	а. Ж -1. Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (5эт. и более)	га	-	35,94/6,5593
	б. Ц -1. Зона развития центральных общественных, деловых, коммерческих функций.	га	-	3,56
1.2	Из общей площади микрорайона / жилых групп			
	- площадь застройки	га	-	- / 1,82
	- зеленые насаждения общего пользования	га	-	22,26 / 3,109
	- проезды, площадки, стоянки	га	-	9,12 / 1,63
	- прочие территории микрорайонного значения	га	-	-
1.3	Из общей территории:			
	-земли федеральной собственности			
	-земли субъектов Российской Федерации			
	-земли муниципальной собственности			
	-земли частной собственности :			
	ООО «Стройхолдинг»	га	-	20,11
	ООО СК «Высотник» / в т.ч. ЖИФ «Ключ»	га	-	15,83 / в т.ч. 6,5593
1.4	Коэффициент застройки	%	-	18,04 / 28
1.5	Коэффициент плотности застройки	%	-	- / 146
2	Население			
2.1	Численность населения микрорайона / жилых групп 3 и 4	чел	-	13 238 / 3614
2.2	Плотность населения (брутто)	чел / га	-	368 / 551
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь квартир в микрорайоне - в том числе:	м ² общ.пл.	-	304483
	в жилых группах 3 и 4	м ² общ. пл.	-	86742,71
3.2	Средняя этажность жилой застройки	этаж	-	10,6
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего в микрорайоне / 1000чел. в жилых группах 3 и 4 / 1000	мест мест	- -	880 / 65 152 / 42
4.2	Общеобразовательные школы - всего в микрорайоне / 1000чел. в жилых группах 3 и 4 / 1000	мест мест	- -	1 650 / 135 394 / 109
4.3	Аптеки	объект	-	1
4.4	Раздаточные пункты детской молочной кухни	объект	-	1
4.5	Магазин продовольственных товаров всего в микрорайоне / 1000чел. в жилых группах 3 и 4 / 1000	м ² торг. пл. м ² торг. пл.	- -	2116 / 70 253 / 70
4.6	Магазин непродовольственных товаров всего в микрорайоне / 1000чел. в жилых группах 3 и 4 / 1000	м ² торг. пл. м ² торг. пл.	- -	3132 / 30 108 / 30

4.7	Магазин кулинарии - всего / 1000чел. в жилых группах 3 и 4 / 1000	м ² торг. пл м ² торг. пл	- -	400 / 3 11 / 3
4.8	Предприятия общественного питания всего / 1000чел. в жилых группах 3 и 4 / 1000	места места	- -	150 / 8 29 / 8
4.9	Предприятия бытового обслуживания всего / 1000чел. в жилых группах 3 и 4 / 1000	раб. место раб. место	- -	26 / 2 7 / 2
4.10	Учреждения культуры и искусства всего / 1000чел. в жилых группах 3 и 4 / 1000	пос. место пос. место	- -	1050 / 80 289 / 80
4.11	Физкультурно-спортивные сооружения всего / 1000чел. в жилых группах 3 и 4 / 1000	м ² общ.пл. м ² общ.пл.	- -	3700 / 70 253 / 70
4.12	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства - всего / 1000чел.	объект	-	1
4.13	Отделение связи - всего / 1000чел.	объект	-	1
4.14	Отделение банка - всего / 1000чел.	объект	-	1
4.15	Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей - всего / 1000чел.	маш.-мест	-	631 / 200
4.16	Прочие объекты - офисы	м2 общ. пл.	-	3460
5	Инженерное оборудование и благоустройство			
5.1	Водопотребление - всего	м ³ / сут	-	1100
5.2	Водоотведение - всего	м ³ / сут.	-	1100
5.3	Электропотребление	кВт	-	2800
5.4	Количество квартир, обеспеченных электроплитами	квартир	-	1533
5.5	Расход газа	м3 / час	-	1700
5.6	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	-	11,33
5.7	Объем специальных мероприятий по инженерной подготовке территорий (вертикальная планировка, отвод поверхностных вод, защита от затопления, иные мероприятия)			
5.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования			

3. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

3.1 Описание организации рельефа вертикальной планировкой

На территории микрорайона активный существующий рельеф с перепадом отметок по жилой группе III до 7м, по жилой группе IV до 13м. При решении схемы вертикальной планировки жилых групп III и IV учитывались следующие факторы:

- вертикальная планировка прилегающих улиц;
- приближение проектного рельефа к существующему;

- выполнение противопожарных требований;
- соблюдение допустимых продольных уклонов (6‰-42‰).

При таком активном рельефе и плотной жилой застройке возникает необходимость в устройстве откосов внутри жилых групп.

По вертикальной планировке прилегающих улиц требуется подсыпка и срезка земли, соответственно и по проектируемым жилым группам III и IV: срезка до 3,0м подсыпка до 2,0м.

Отвод поверхностных вод с территории микрорайона запроектирован открытым способом по лоткам внутримикрорайонных проездов со сбросом на проезжие части прилегающих улиц. Кроме того, предусматривается закрытая ливневая канализация в микрорайоне для сбора поверхностных вод с территории и приема воды от внутренних водостоков жилых домов.

3.2 Обоснование схемы транспортных коммуникаций

С южной стороны проектируемой территории расположена ул. Радужная, с восточной стороны - ул.Советская, с западной стороны ул.Тевосяна.

ул. Советская - магистральная улица городского значения, 2 проезжие части с 4 полосами движения (черт. 342-7843-АД);

ул.Радужная - магистральная улица общегородского значения непрерывного движения, 2 проезжих части по 3 полосы движения и местный проезд шириной 6,5 м (для первой очереди магистральная улица общегородского значения регулируемого движения, 2 проезжих части по 3 полосы движения, с местным проездом шириной 6,5 м) черт. 342-7844-АД;

ул. Тевосяна - магистральная улица районного значения, транспортно-пешеходная, 2 проезжих части по 2 полосы движения (черт. 342-7841-АД).

Транспортная связь между жилыми районами осуществляется через сеть общественного пассажирского транспорта, представленного автобусами. Расстояние между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта и пешеходными переходами приняты согласно СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) и техническим условиям ГИБДД, выданным при проектировании улиц микрорайона.

4. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

4.1 Сети теплоснабжения

Решения по теплоснабжению III и IV жилых групп 149 микрорайона приняты на основании технических условий №6270-пто от 06.11.2013г., выданных МП трест «Теплофикация».

Город Магнитогорск находится в I климатическом районе, подрайон IV. В соответствии со СНиП 23-01-99 «Строительная климатология», расчетная температура, принятая для проектирования систем отопления и вентиляции - минус 34°C, средняя за отопительный период - минус 7,9 °С. Продолжительность отопительного периода - 221 сутки.

Необходимый расход тепла на проектируемую застройку 149 микрорайона определен из расчета покрытия тепловых нагрузок на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение жилых домов и встроено-пристроенных помещений. Максимальные расчетные часовые расходы тепла приняты по разработанным ранее проектам и укрупненным показателям.

Расход теплоты на проектируемую застройку составляет: (с учетом 15% тепловых потерь):

Наименование	III жилая группа	VI жилая группа	Общее количество
Отопление, МВт (Гкал/ч)	4,24 (3,65)	4,25 (3,65)	8,49 (7,30)

Вентиляция, МВт (Гкал/ч)	0,3 (0,26)	0,35 (0,30)	0,65 (0,56)
ГВС (макс.), МВт (Гкал/ч)	2,12 (1,82)	2,15 (1,85)	4,04 (3,47)
Итого:	6,66 (5,73)	6,75 (5,80)	13,18 (11,33)

Источник теплоснабжения – локальные газовые котельные для каждой жилой группы тепловой мощностью по 6,8 МВт.

Температурный график теплоносителя в наружных тепловых сетях: 105 – 70°С.

Температурный график теплоносителя для системы отопления жилых домов: 95 -70 °С.

В каждом из жилых домов предусматривается тепловой пункт с установкой приборов учета тепла и горячей воды.

Подключение жилых домов предусматривается по зависимой схеме с установкой циркуляционных насосов в системе отопления и автоматизированного узла погодного регулирования подачи теплоносителя.

Приготовление горячей воды для бытовых нужд предусматривается в котельных. Температура горячей воды: 60°С.

Схема тепловой сети четырехтрубная с прокладкой трубопроводов в непроходных каналах из сборных железобетонных элементов.

Компенсация тепловых удлинений трубопроводов осуществляется естественным поворотом трассы. Трубопроводы тепловых сетей монтируются из стальных бесшовных труб по ГОСТ 8732-78, трубопроводы горячей воды – из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75. Изоляционная конструкция трубопроводов – минераловатные изделия с покровным слоем из стеклопластика РСТ.

4.2 Сети газоснабжения

Максимальный часовой расход природного газа потребителей участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:1940, 74:33:0315001:1942 149 микрорайона составляет 1700 м³/ч. Потребителями природного газа являются пристроенные к жилым домам котельные, являющиеся источниками теплоснабжения и горячего водоснабжения.

Тепловая мощность каждой котельной составляет 6,8 МВт, максимальный расход газа на каждую котельную – 850 м³/ч. Подача газа к пристроенным котельным выполнена подземными газопроводами среднего давления (0,3 МПа). Для снижения давления до требуемого предусматривается установка блочного газорегуляторного пункта (ГРП). Наружный газопровод высокого давления (0,6 МПа) запроектирован с ул. Радужной от ранее запроектированных сетей высокого давления. Протяженность газопроводов среднего давления составляет 450 м, высокого давления до ГРП – 100 м.

Для надземных газопроводов применяются стальные трубы, проложенные на опорах, по фасадам зданий и в местах выхода газопроводов из земли. Для подземных трубопроводов природного газа в проекте предусматриваются полиэтиленовые трубы по ГОСТ Р 50838-95. Глубина заложения до 1,5 м. Так же на территории участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:1940, 74:33:0315001:1942 149 микрорайона расположен ранее запроектированный ГРП (черт. 905-7912-ГСН), предназначенный для снижения давления с высокого (0,6 МПа) до низкого (2,0 кПа). Газ низкого давления предназначен для газоснабжения жилых домов 149 микрорайона, в которых он используется для приготовления пищи. Подводящие сети газоснабжения низкого давления по улицам Радужная, Тевосяна, Зелёный Лог, запитанные от ранее запроектированного ГРП, входят в кольцевую систему газоснабжения города.

4.3 Сети электроснабжения

4.3.1 Электроснабжение 10кВ

Общая расчетная мощность потребителей участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:1940, 74:33:0315001:1942 149 микрорайона составляет 2800кВт.

Электроснабжение 10кВ потребителей проектируемых участков 149 микрорайона предусматривается от ранее запроектированной ЦРП-10кВ 149 микрорайона.

Распределительная сеть 10кВ выполняется по двухлучевой схеме взаиморезервируемыми кабельными линиями (см. «Однолинейную схему сети 10кВ»).

4.3.2 Электроснабжение 0.4кВ

По обеспечению надежности электроснабжения потребители электроэнергии проектируемых участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:1940, 74:33:0315001:194 149 микрорайона относятся к I, II, III категориям. Напряжение сети потребителей-380/220В.

Для электроснабжения потребителей предусматриваются трансформаторные подстанции с трансформаторами мощностью:

ТП-1-2х630кВА

ТП-2-2х630кВА

ТП-3-2х630кВА

ТП-4-2х630кВА

Кабели электроснабжения 0.4кВ потребителей выбираются по длительно-допустимому току, проверяются по допустимой потере напряжения и на устойчивость к токам однофазного короткого замыкания. Проектируемые кабели марки АВБШв-1кВ прокладываются в траншее.

4.4 Системы водоснабжения и канализации

Земельный участок, предназначенный под строительство III и IV жилых групп 149 микрорайона находится в южном жилом районе правобережной части г. Магнитогорска и ограничен с восточной стороны ул. Советской, с южной стороны улицей Радужной, с западной стороны ул. Тевосяна.

На рассматриваемой территории III и IV жилых групп 149 микрорайона в настоящее время отсутствуют капитальные здания и сооружения, а так же сети ливневой, бытовой канализации и хозяйственно-питьевого водопровода.

4.4.1 Хозяйственно-питьевой водопровод

Источником водоснабжения южной части г. Магнитогорска является существующий Янгельский водозабор.

Источником водоснабжения 149 микрорайона является существующая кольцевая сеть хозяйственно-питьевого водопровода диаметром 300 мм, проходящая по улице Зеленый Лог и существующий Янгельский водовод диаметром 1000 мм, проходящий вдоль южной границы 149 микрорайона.

Водоснабжение III и IV жилых групп 149 микрорайона предусматривается развитием по внутриплощадочным проездам кольцевых сетей диаметром 250 мм от ранее запроектированной кольцевой сети хозяйственно-питьевого водопровода диаметром 315 мм, проходящей по улицам Советской, Радужной и Тевосяна (чертежи № 901-7876-НВ).

Необходимый напор воды во внутренней системе холодного водоснабжения на хозяйственно-питьевые нужды 9-10-ти этажного жилого дома серии «Магистр», обеспечивается станцией повышения давления, которая устанавливается в помещении насосной в техподполье жилого дома.

Общий расчетный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды населения III и IV жилых групп 149 микрорайона составляет 996,45 м³/сут.

Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды проектируемых жилых домов определен расчетом при норме водопотребления 250 л/сут на одного жителя при средней заселенности квартир 2,6 человека.

Средняя заселенность квартир принята в соответствии с данными Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области (ЧЕЛЯБИНСКСТАТ) письмо № 15/10-19 от 01.12.2010г.

Нормы водопотребления приняты согласно таблице А.2 СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий». Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*

В соответствии с таблицей 1 примечание 4, СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» неучтенный расход принят в размере 10 % суммарного

расхода воды на хозяйственно-питьевые нужды населения III и IV жилых групп 149 микрорайона и составляет 99,645 м³/сут.

Максимальный расчетный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды населения III и IV жилых групп 149 микрорайона составляет 1100,00 м³/сут.

Для учета расхода холодной воды на хозяйственно-питьевые нужды, на вводе в проектируемые здания в помещении водомерного узла, предусматривается установка счетчика расхода холодной воды.

Максимальный расчетный расход воды на наружное пожаротушение жилых домов составляет 20,0 л/с.

Расход воды на наружное пожаротушение жилых домов определен в соответствии с требованиями п.5.2 таблицы 2 СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности».

Наружное пожаротушение предусматривается передвижной пожарной техникой от проектируемых пожарных гидрантов, расположенных на проектируемых кольцевых сетях водопровода из условия обеспечения пожаротушения любой части проектируемого здания от двух и более пожарных гидрантов в радиусе 150 м.

Расстояние от гидрантов до наиболее удаленной точки проектируемого здания по дорогам с твердым покрытием не превышает 150 м.

Полив зеленых насаждений на территории застройки III и IV жилых групп 149 микрорайона осуществляется привозной водой.

4.4.2 Бытовая канализация

Бытовые стоки от жилой застройки IV группы 149 микрорайона отводятся самотеком внутриплощадочными сетями в существующую сеть бытовой канализации диаметром 315 – 400 мм, проходящую вдоль западной границы 149 микрорайона по улице Тевосяна.

Отвод бытовых стоков от жилой застройки III группы 149 микрорайона предусматривается самотеком внутриплощадочными сетями в существующую сеть бытовой канализации диаметром 315 мм, проходящую по улицам Советской и Радужной с последующим переключением ее по временной схеме в существующий коллектор бытовой канализации диаметром 1200 мм по ул. Жукова.

Канализование III группы 149 микрорайона по основной схеме возможно после завершения строительства коллектора бытовой канализации диаметром 1500 мм (чертежи № 902-7798-НК1, № 902-7798-НК2) и КНС.

Водоотведение от жилой застройки III и IV жилых групп 149 микрорайона, в соответствии с требованиями СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», принимается равным водопотреблению и составляет 1100,00 м³/сут.

4.4.3 Ливневая канализация

Дождевые и талые воды из системы внутреннего водостока 9÷10-ти этажных жилых домов серии «Магистр» отводятся выпусками диаметром 100 мм в проектируемую сеть ливневой канализации.

Отвод дождевых и талых вод с территории застройки III и IV жилых групп 149 микрорайона осуществляется через проектируемые дождеприёмные колодцы с отстойной частью самотеком внутриплощадочными сетями:

- в ранее запроектированную межквартальную сеть ливневой канализации диаметром 457 мм по улице ул. Тевосяна (чертежи № 342-7841-НК);

- в ранее запроектированную межквартальную сеть ливневой канализации диаметром 457 мм по улице ул. Радужная (чертежи № 342-7844-НК) и диаметром 630 мм по улице Советской (чертежи № 342-7843-НК).

4.4.4 Дренаж

Для понижения уровня грунтовых вод ниже пола техподполья жилых домов и проектируемых инженерных сетей по внутриквартальным проездам предполагается запроектировать дренаж, совмещенный с ливневой канализацией.

4.5 Сети слабых токов

4.5.1 Телефонизация

Телефонизацию проектируемой застройки III, IV групп 149 микрорайона предполагается осуществить по новой технологии GPON.

Данный проект предусматривает строительство двухканальной и одноканальной телефонной канализации с установкой кабельных колодцев.

Прокладка магистрального кабеля и телефонизация жилых домов и общественных зданий будет осуществляться при проектировании конкретных объектов на основании необходимых технических условий.

Предполагаемое количество абонентов – 1600.

4.5.2 Сети радио

Радиофикацию проектируемой застройки III, IV групп 149 микрорайона предполагается осуществлять по мере планирования строительства зданий.

Сеть радиосвязи предусматривается выполнить воздушной стоечной линией проводом БСМ Ø 3мм.

Предполагаемое количество абонентов – 1700.

4.5.3 Диспетчеризация лифтов

Диспетчеризацию лифтов проектируемой застройки III, IV групп 149 микрорайона предполагается осуществить на базе системы диспетчеризации и диагностики лифтов «ОБЬ-6» ООО «Лифт-Комплекс ДС». Оборудование диспетчеризации устанавливается в машинных помещениях лифтов жилых домов и во вновь проектируемом диспетчерском пункте.

Сеть диспетчеризации выполняется кабелем КВПЭФВПтр-5е 2х2х0,52 между домами воздушной линией, в жилых домах по техническим (чердачным) помещениям.

Предполагаемое количество лифтов — 38

5. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Проект межевания территории жилых групп 3 и 4 в микрорайоне 149 разработан на основании ранее разработанного чертежа «План красных линий (основной чертеж) М 1:1000»(см.арх.№340-8687-ГП, л.3).

Застройка территории жилых групп располагается на площади 6,5593 га.

Проект межевания выполнен в соответствии с градостроительной документацией с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков, а также установления границ зон действия публичных сервитутов.

За основу расчетов приняты расчетные показатели, содержащиеся в «Методических указаниях по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (СП 30-101-98) и в градостроительных нормативах СП 42.13330. 2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Границы участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения объектов и обеспечения условий их эксплуатации, включая проезды, проходы к ним, придорожные зеленые насаждения.

В выполненном проекте межевания в границы земельных участков включены территории (см. табл.1)

- проектируемых жилых зданий	- 6,0946 га
- объектов инженерной инфраструктуры	- 0,1694 га
- общего пользования	- 0,2953 га
- публичных сервитутов	- 1,0919 га

Установление публичных сервитутов обеспечивает безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и

автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры), а также возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей. Публичные сервитуты разрабатываются при рабочем проектировании.

Расчет территории жилых групп 3 и 4 (по межеванию):

Стерритории = Собщ.квартир $\times$ $U_{зд.}$ = $86742,71 \times 0,69 = 5,985$ га,

где $U_{зд.} = 0,69$ – удельный показатель земельной доли, приходящейся на $1m^2$ общей площади квартир ($U_{зд.}=0,92$, при жилищной обеспеченности $18m^2/чел.$ При обеспеченности $24m^2/чел.$ $U_{зд.} = 0,92 \times 18 : 24 = 0,69$, см. СП 30-101-98, приложениеА)

Площадь территории нормативная (по межеванию)	= 5,9850 га
Площадь территории жилых групп в границах отвода	= 6,5593 га
Сверхнормативная площадь территории	= 0,5743 га

Отдел от 14.
делопроизводства

