## ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено взаимоувязанное размещение индивидуальных жилых домов, а также сохранение существующей жилой застройки.

Основная часть проекта планировки территории, которая подлежит утверждению, подготовлена в отношении образуемых (в соответствии с проектом межевания территории) и существующих земельных участков, которые предназначены для размещения и сохранения объектов жилого назначения.

1.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории

*Территориальная зона Ж-4 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»:*

Предусмотрено размещение индивидуальных жилых домов.

Проектные показатели использования территории для территориальной зоны в границах проектируемой застройки (в границах планируемых к строительству объектов жилой застройки):

Коэффициент застройки – не более 0,2;

Коэффициент плотности застройки – не более 0,4.

Показатели указаны в границах квартала согласно варианту планировочного решения застройки территории. Данные показатели могут меняться, но не могут превышать показатели, установленные градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-4.

*Для земельных участков с видами разрешённого использования «Для индивидуального жилищного строительства» (2.1) при размещении новых и реконструкции существующих объектов капитального строительства:*

Предельное количество этажей индивидуального жилого дома – не более 3 этажей;

Предельная высота жилого дома – не более 20 метров;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%;

Коэффициент плотности застройки – 0,4.

1.3. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1.3.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 1

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

| № земельного  участка | Наименование вида разрешенного использования (согласно классификатору) | Код по класси-фикатору | № по черте-жу | Наименование | Предельная этажность | Предельная высота жилого дома, м | Предельная макс. площ. застройки, м2 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Существующая застройка, возможная к реконструкции1 | | | | | | | |
| :ЗУ1 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 1 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | не более 20 | до 129 |
| :ЗУ2 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 2 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | не более 20 | до 73 |
| 74:33:1324001: :1547 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 3 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | не более 20 | до 127 |
| 74:33:1324001: :1552 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 4 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | не более 20 | до 167 |
| :ЗУ3, :ЗУ4 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 5 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | не более 20 | до 233 |
| 74:33:1324001: :427 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 6 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | не более 20 | до 128 |
| :ЗУ5 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 7 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | не более 20 | до 82 |
| :ЗУ6 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | не более 20 | до 65 |
| Проектируемая застройка | | | | | | | |
| :ЗУ7 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 8 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | не более 20 | до 113 |
| :ЗУ8 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 9 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | не более 20 | до 130 |
| :ЗУ9 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 10 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | не более 20 | до 130 |

Примечания:

1. Параметры представлены в случае реконструкции существующего объекта капитального строительства и перераспределения земельного участка в соответствии с проектом межевания территории.

2. Параметры проектируемой застройки территории дополнительно уточняются на стадиях подготовки проектной и рабочей документации (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Вариант планировочного решения застройки территории представлен как наиболее благоприятный для освоения территории. Основные технико-экономические показатели проектируемой застройки, в том числе жилых домов (этажность, количество квартир, количество секций, площадь застройки, общая площадь, общая площадь квартир, население, строительный объем), указанные в материалах по обоснованию документации по планировке территории, определены ориентировочно и могут уточняться в пределах предельных параметров разрешенного строительства Правил землепользования и застройки.

1.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

*Водоснабжение*

Согласно письму МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск от 24.10.2024 № 01-11/13385 подключение проектируемых объектов возможно к существующим сетям хоз. питьевого водопровода, проходящего по ул. Энтузиастов и ул. Одесская, находящихся в хоз. ведении МП трест «Водоканал».

Планируется подключение проектируемых индивидуальных жилых домов к сетям водоснабжения путем строительства водопровода по ул. Прокатная. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с параметрами подключения (технологическое присоединение).

Ввод и выбор точки подключения уточняется на дальнейшей стадии проектирования (после заключения договоров на технологическое присоединение, собственниками земельных участков). При рабочем проектировании выполнить расчет водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам.

Горячее водоснабжение обеспечивает горячей водой бытовые и производственные нужды. Приготовление горячей воды осуществляется во встроенных бойлерных.

Водопотребление проектируемых индивидуальных жилых домов – 1,32 м3/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Водоотведение*

Проектом согласно письму МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск от 24.10.2024 № 01-11/13385 предусматривается децентрализованная система водоотведения. Канализование проектируемых отдельно стоящих жилых домов по ул. Прокатная предусматривается в герметичный выгреб (септик), размещаемый на каждом земельном участке с возможностью организации подъезда к яме спецтехники, выполняющей функцию откачки с дальнейшим вывозом на ближайшие канализационные очистные сооружения (далее – КОС).

Объем водоотведения равен объему водопотребления. Водоотведение проектируемой застройки в границах проектирования составит 1,32 м3/сут., водоотведение существующей застройки ориентировочно составляет 3,84 м3/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Теплоснабжение*

Проектом не предполагается развитие централизованных систем отопления. На расчетный срок теплоснабжение индивидуальной жилой застройки предусматривается от планируемых к строительству сетей газоснабжения.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Газоснабжение*

Ранее разработанной документацией по планировке территории, утвержденной постановлением администрации города от 27.11.2020 №13436-П, предусматривалась газификация поселка. Настоящим проектом планировки учитываются ранее принятые решения. Подключение проектируемых и существующих объектов капитального строительства в границах проектирования происходит по ул. Одесская, ул. Прокатная и ул. Энтузиастов.

На сегодняшний день идет газификация поселка – по ул. Одесская ведутся работы по строительству подземного газопровода низкого давления. Подключение проектируемых индивидуальных жилых домов планируется от ранее запланированного подземного газопровода низкого давления по ул. Прокатная.

Вариант трассировки сетей газоснабжения и выбора точки подключения, а также технические характеристики газораспределительных сетей не являются окончательными и могут уточняться отдельным проектом на стадиях подготовки проектной и рабочей документации.

Газопотребление в границах проектируемой индивидуальной жилой застройки по ул. Прокатная – 10,686 м3/час.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Электроснабжение*

Потребителями электроэнергии являются: жилые дома и наружное освещение внутриквартальных проездов.

Проектом предлагается строительство воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ по ул. Прокатная от существующих линий электропередачи, проходящих по ул. Энтузиастов и ул. Одесская. Электроснабжение наружного освещения (при необходимости) предусмотреть от существующей линии наружного освещения.

Данные точки присоединения к сетям сетевой организации и мероприятия не являются окончательными и могут быть приняты только в рамках процедуры технологического присоединения.

Окончательный вариант трассировки сетей электроснабжения и выбора точки подключения могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

Мощность электропотребления проектируемой индивидуальной жилой застройки – 75,3 кВт.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Сети связи*

*Телефонизация*

Обеспечение услугами связи предполагается из расчета 1 ввод на 1 жилой дом. Таким образом, количество абонентов будет равно сумме количества проектируемых индивидуальных жилых домов – 3 абонента.

Установка оборудования связи (телекоммуникационного шкафа и агрегирующих коммутаторов), с возможностью подключения электропитания 220В и заземления, согласно потребности, для размещения оборудования связи предусматривается на специально отведенном участке (на территории административного здания).

*Радиофикация*

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

*Телевидение*

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Дождевая канализация*

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на планируемых очистных сооружениях в ближайший водоем.

Объем поверхностных сточных вод при отведении их на очистку – 23,426 м3/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Инженерная подготовка территории*

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока, локальная подсыпка территории.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Санитарная очистка*

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Размещение контейнерных площадок для жилой застройки предусмотрено за территорией проектирования, в границах квартала.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 58,0 м3/год, в т.ч. для проектируемых индивидуальных жилых домов – 17,7 м3/год.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

1.3.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

*Улицы и дороги местного значения:*

*Улицы в зонах жилой застройки:*

- ул. Одесская, ул. Прокатная, ул. Энтузиастов, Улица №1.

В проекте планировки территории сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территорий общего пользования и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров прилегающих улиц1:

*Улицы местного значения:*

*Улицы в жилой застройке:*

- ул. Одесская, ул. Прокатная, ул. Энтузиастов, Улица №1– 1,0-2,0 м.

Примечание: 1. В связи с тем, что улично-дорожная сеть входит в границы проектирования частично, невозможно предусмотреть элементы поперечного профиля в полном объеме согласно нормативам. Указаны требуемые нормативные ширины тротуаров согласно таблице 11.2 СП 42.13300.2016. При проектировании документации по планировке территории на линейный объект улично-дорожной сети требуется соблюдать вышеуказанные параметры.

На территории застройки велосипедное движение из общего потока не выделяется. Проезд на велосипедах осуществляется по проезжим частям улиц.

*Автобус*

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта не предусматривается. По ул. Магнитная – 1 двусторонний остановочный комплекс.

*Трамвай*

Трамвайные пути расположены: по ул. Кирова – 1 двусторонний остановочный комплекс и по ул. Магнитная – 1 двусторонний остановочный комплекс.

Проектом предусмотрено 100 % обеспечение надземными стоянками для хранения автомобилей в пределах отведенных земельных участков индивидуальной жилой застройки. Согласно ПЗЗ площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) должно быть не более 10% от площади земельного участка.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

1.3.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Размещение объектов социальной инфраструктуры проектом не предусмотрено.

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры, отсутствуют.

1.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п.1.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.