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

I. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Основание для разработки документации по планировке территории: постановление администрации города Магнитогорска от 27.02.2024 № 1790-П.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории.

Разработка проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в границах улиц Цементная, Песчаная, Запорожская предусматривает установление границы зоны планируемого размещения 2-х многоквартирных жилых домов.

Проект планировки территории подготовлен в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Магнитогорского городского округа, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 года [№125](https://www.magnitogorsk.ru/storage/app/media/docs/imuschestvo_gradostroit/gradostroitelstvo/PZZ_2008.pdf) (в редакции Решения МгСд № 164 от 26.11.2024), граница разработки проекта планировки территории располагается в следующих градостроительных зонах:

* Ж - 3. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки
* Ж - 4. Зона индивидуальной жилой застройки
* ПК-2 Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов.

Таблица № 1

Параметры застройки.

Характеристики объектов капитального строительства

(сохраняемых и проектируемых)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер ЗУ на чертеже** | **Кадастровый номер ЗУ** | **Плотность и параметры застройки** | | | | **Характеристика объектов капитального строительства** | | | |
| **Площадь ЗУ, м2** | **Коэф-т застройки** | **Процент озеленения** | **Номер на чертеже** | **Наименование** | **Кол-во этажей/**  **этажность** | **Площадь застройки, м2** | **Общая площадь, м2** |
| **Существующие (сохраняемые) участки/объекты капитального строительства** | | | | | | | | | |
| 1 | 74:33:0116002:131 | 1 785 | 0,1 | 85 | 1.1 | многоквартирный жилой дом | 1/1 | 194 | 165 |
| 2 | 74:33:0116002:132 | 1 812 | - | 100 | - | объект капитального строительства отсутствует | | | |
| 3 | 74:33:0116002:41 | 21 | 0,3 | 71 | 3.1 | КПТ | 1/1 | 6 | 6 |
| 4 | 74:33:0116002:5 | 17,58 | - | 80 | - | объект капитального строительства отсутствует | | | |
| 5 | 74:33:0116002:8 | 808,58 | 0,2 | 72 | 5.1 | жилой дом | 2/2 | 154 | 262 |
| 6 | 74:33:0116005:121 | 659 | 0,2 | 76 | 6.1 | индивидуальный жилой дом | 1/1 | 112 | 95 |
| 7 | 74:33:0116005:41 | 967 | 0,1 | 89 | 7.1 | индивидуальный жилой дом | 1/1 | 81 | 69 |
| 8 | 74:33:0116005:45 | 1 151 | 0,2 | 79 | 8.1 | жилой дом | 1/1 | 162 | 138 |
| 9 | 74:33:0116005:555 | 758 | 0,2 | 62 | 9.1 | индивидуальный жилой дом | 3/2 | 133 | 188 |
| 9.2 | гараж | 1/1 | 39,4 | 35,8 |
| **Существующие (сохраняемые) участки/реконструируемые объекты капитального строительства** | | | | | | | | | |
| 10 | 74:33:0107001:23 | 477,85 | 0,7\*\* | 10 | 10.1 | административное здание | 2/2 с техподпольем | 365 | 858 |
| 11 | 74:33:0107001:6 | 55,9 |
| **Образуемые земельные участки/планируемы объекты капитального строительства** | | | | | | | | | |
| 12 | ЗУ:1 | 3 212 | 0,4 | 36 | 12.1 | многоквартирный жилой дом | до 4/4\* | до 1 283,6\* | до 2 567,2\* |
| 13 | ЗУ:2 | 3 083 | 0,4 | 34 | 13.1 | многоквартирный жилой дом | до 4/4\* | до 1 216\* | до 2 432,0\* |

*«-» - на земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства;*

*«\*» - параметры указаны исходя из максимально разрешенных параметров строительства объектов капитального строительства для зоны Ж - 3. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки*

*«\*\*» - получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии со ст 40 ГрК РФ.*

*Для существующих объектов капитального строительства предельные параметры разрешенного строительства в случае реконструкции определяются в соответствии с градостроительным регламентом ПЗиЗ*

Территория общего пользования в проекте планировки территории представлена участками для размещения инженерно-технического обеспечения и улично-дорожной сети за границей образуемых кварталов.

В границах проекта планировки территории не предусмотрено проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам по причине отсутствия водных объектов общего пользования.

Красные линии и линии регулирования застройки.

Проектом предусмотрено установление красных линий. Линии регулирования застройки установлены в соответствии с градостроительным регламентом и составляют от магистральных улиц – 6,0 метров, от иных улиц – 3,0 метра.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 74:33:0107001:23 линия регулирования застройки устанавливается в 0 м с учетом ранее сложившейся застройки.

Ведомость координат характерных точек красных линий, подлежащих установлению представлена в Таблице № 2.

Проектом планировки территории в красных линиях образуются элементы планировочной структуры – части кварталов.

Таблица № 2

Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

(Система координат МСК 74)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер точки | Координаты | |
| X | Y |
| 1 | 416326.343 | 1363626.062 |
| 2 | 416326.320 | 1363622.400 |
| 3 | 416326.030 | 1363598.090 |
| 4 | 416325.850 | 1363575.870 |
| 5 | 416325.880 | 1363572.131 |
| 6 | 416355.440 | 1363571.890 |
| 7 | 416401.920 | 1363571.130 |
| 8 | 416446.186 | 1363570.954 |
|  |  |  |
| 9 | 416660.525 | 1363564.693 |
| 10 | 416667.870 | 1363564.570 |
| 11 | 416668.160 | 1363582.070 |
| 12 | 416637.660 | 1363582.570 |
| 13 | 416637.600 | 1363578.975 |
|  |  |  |
| 14 | 416486.773 | 1363622.955 |
| 15 | 416486.690 | 1363619.160 |
| 16 | 416485.628 | 1363570.082 |
| 17 | 416487.426 | 1363570.042 |
|  |  |  |
| 18 | 416469.407 | 1363623.292 |
| 19 | 416469.330 | 1363618.920 |
| 20 | 416467.351 | 1363570.507 |
| 21 | 416466.158 | 1363570.512 |

II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

Проектом планировки территории предусматривается выделение зоны для строительства двух многоквартирных жилых домов. Застройка предполагается в капитальном исполнении по индивидуальным проектам. Расстояния между жилыми домами принимаются в соответствии с градостроительным регламентом, а также с учетом инсоляции и противопожарными нормами.

Расчетное число новых жителей на расчетный срок составит - 108 человек.

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Магнитогорского городского округа норма площади жилья в расчете на одного человека 30 м2, таким образом общий показатель нового жилого фонда в границах проектирования составит 3 240 м2.

Коэффициент застройки – 0,4.

Коэффициент плотности застройки – 0,8

III. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Электроснабжение.

Подключение проектируемой застройки будет осуществляться от существующей сети.

Для многоквартирных жилых домов, в соответствии с полученными предварительными техническими условиями от 11.12.2024 № 03/6356, проектом предусмотрено размещение КРУН-0,4 кВ.

Расчет электропотребления выполнен согласно РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» (с Изменениями), табл.22 МНГП (90 кВт.ч в месяц на чел. = 0,125 кВт на чел.)

Расчетная мощность энергопотребления проектируемых объектов по **МНГП**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ на чертеже** |  | | **Электропотребители** | **Расчетная единица** | **Удельная нагрузка, кВт** | **Проектная емкость** | **Удельная расчетная электрическая нагрузка, кВт** | **Степень надежности электроснабжения** |
|  | | **Проектируемая застройка** | | | | | | |
|  | | *Многоквартирная жилая застройка* | | | | | | |
| 12.1 |  | | Многоквартирные жилые дома квартирного типа с плитами на природном газе | кВт/человек | 0,125 | 27 | 3,375 | III |
| 13.1 |  | | Многоквартирные жилые дома квартирного типа с плитами на природном газе | кВт/человек | 0,125 | 27 | 3,375 | III |
|  |  | | **Итого:** | - | - | - | **6,75** | - |

Расчетная мощность энергопотребления проектируемых объектов по

**РД 34.20.185-94 (принимаемый)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ на чертеже** | **Электропотребители** | **Расчетная единица** | **Удельная нагрузка, кВт** | **Проектная емкость** | **Удельная расчетная электрическая нагрузка, кВт** | **Степень надежности электроснабжения** |
| **Проектируемая застройка** | | | | | | |
| *Многоквартирная жилая застройка* | | | | | | |
| 12.1 | Многоквартирные жилые дома квартирного типа с плитами на природном газе | кВт/кв | 2,3 | 9 | 20,7 | III |
| 13.1 | Многоквартирные жилые дома квартирного типа с плитами на природном газе | кВт/кв | 2,3 | 9 | 20,7 | III |
|  | **Итого:** | - | - | - | **41,4** | - |

Также проектом предусмотрено:

* переустройство ВЛ-10 кВ в КЛ-10 кВ в районе автомобильной парковки у проектируемого многоквартирного дома от первой опоры в районе трансформаторной подстанции за автомобильную парковку;
* перенос ВЛ 0,4 кВ в северной части у административного здания (ул. Цементная, 1а) с проектируемой автомобильной парковки на улицу Цементная.

Проект электроснабжения выполняется на рабочей стадии проектирования. Точки присоединения к сетям сетевой организации могут быть приняты только в рамках процедуры технологического присоединения. Для подключения объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям необходимо получить с технические условия для присоединения.

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

Водоснабжение и водоотведение.

Норматив обеспеченности объектами водоснабжения принят в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (для жилых домов с полным благоустройством) и составляет 5,02 м3 на 1 человека. Общая потребность планируемых объектов составит – 542,16 м3.

Норматив обеспеченности объектами водоотведения принят в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (для жилых домов с полным благоустройством) и составляет 9,12 м3 на 1 человека. Общая потребность планируемых объектов составит – 984,96 м3.

Проект водоснабжения и водоотведения выполняется на рабочей стадии проектирования.

Теплоснабжение.

Теплоснабжение будет осуществляться от централизованной сети.

На чертежах растровой части проекта планировки указаны возможные направления линий теплоснабжения.

Норматив обеспеченности объектами теплоснабжения принят в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования и составляет 0,036 Гкал/1 м2 в месяц. Общая потребность планируемых объектов составит (на отопительный период 7 месяцев) – 116,64 Гкал/месяц.

Проект теплоснабжения выполняется на рабочей стадии проектирования.

Газоснабжение.

*Существующее положение*

На территории микрорайона располагаются сети газоснабжения: газопровод низкого давления подземный, газопровод низкого давления надземный. Существующая жилая застройка полностью подключена к сетям газоснабжения.

*Проектные решения*

Газоснабжение будет осуществляться от централизованной сети в 3 этапа:

1. Первым этапом для строительства домов предусмотреть переподключение жилого д. 13 по ул. Цементная от существующего подземного газопровода низкого давления по ул. Цементная;
2. Вторым этапом обрезать газопровод д. 5 по ул. Цементной;
3. Третьим этапом предусмотрено газоснабжение проектируемых многоквартирных жилых домов от газопровода низкого давления по ул. Войкова.

Классификация газопроводов:

- вид транспортируемого газа – природный;

- давление газа – низкое 0,005 Мпа;

- местоположение относительно земли – подземные; надземные по фасадам;

- материал газопроводов низкого давления – сталь, полиэтилен.

Подключение проектируемых объектов жилой застройки возможно от существующей сети газоснабжения.

Окончательный вариант трассировки сетей газоснабжения и выбора точки подключения выполняется на рабочей стадии проектирования.

Расчет газопотребления выполнен согласно табл.21 МНГП.

Расчет газопотребления

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ на плане** | **Потребители газа** | **Расчетная единица** | **Проектная емкость, чел.** | **Нормы расхода газа, м3/мес.** | **Расчетный**  **расход газа,**  **м3/мес.** |
| **Проектируемая застройка** | | | | | |
| *Многоквартирные жилые дома* | | | | | |
| 12 | Многоквартирный дом не выше 4-х этажей (включая мансардный) | м3/чел. в мес. | 54 | 12,0 | 648,0 |
| 13 | Многоквартирный дом не выше 4-х этажей (включая мансардный) | м3/чел. в мес. | 54 | 12,0 | 648,0 |
|  | **Всего:** | **-** | **-** | **-** | **1296,0** |

Примечание:

1. Расчётные показатели дополнительно уточняются на стадии проектных работ.

Газопотребление в границах проектируемой застройки **– 1296,0 м3/мес.**

Объекты коммунальной инфраструктуры, включенные в Программу Комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры в границах проекта планировки территории, отсутствуют.

IV. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Транспортная увязка со смежными микрорайонами осуществляется по существующим улицам в соответствии со сложившейся застройкой и в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости.

Транспортная связь внутри микрорайона ко всем жилым домам предусматривается по проездам с капитальным типом покрытия и с организацией разворотных площадок на тупиковых проездах.

Для обеспечения пешеходного движения по рассматриваемой территории предусмотрены тротуары шириной 1,5-2,25 м.

Места постоянного хранения автомобильного транспорта жителей микрорайона предусмотрены на открытых парковках.

Объекты, включенные в программу комплексного развития систем транспортной инфраструктуры в границах разработки проекта планировки территории, отсутствуют.

V. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

Объекты социальной инфраструктуры, включенные в Программу Комплексного развития систем социальной инфраструктуры в границах проекта планировки территории, отсутствуют.

# VI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

Генеральным планом Магнитогорского городского округа, утвержденным Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г № 428 «Об утверждении Генерального плана города Магнитогорска» (в редакции от 29.06.2021 № 148) не запланировано размещения объектов местного значения.

# VII. Этапы проектирования, строительства, реконструкции

Проектом планировки территории планируется строительство 3-этажных жилых домов.

Проектирование и строительство будет производится по индивидуальным проектам.

VIII. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица № 6

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателя** | **Единицы измерения** | **Существ. состояние** | **Принято проектом** |
| **1. Параметры территории** | | | | |
| **1.1** | Площадь проектируемой территории в границах ДПТ, в т.ч.: | га | 2,2721 | 2,2721 |
|  | зона планируемого размещения объектов капитального строительства  жилого назначения в зоне Ж-3 (в границах квартала № 1) | га | - | 0,1813 |
|  | зона планируемого размещения объектов капитального строительства  жилого назначения в зоне Ж-3 (в границах квартала № 2) | га | - | 0,1756 |
| **2. Строительство** | | | | |
| **2.1** | Площадь застройки существующих зданий и сооружений (сохраняемых) | кв.м | 1 246,4 | 1 246,4 |
| **2.2** | Площадь застройки существующих зданий и сооружений (подлежащая сносу) | кв.м | 506,0 | - |
| **2.3** | Площадь застройки проектируемых зданий и сооружений, в т.ч.: | кв.м |  | 2 499,6 |
|  | жилые здания | кв.м |  | 2 499,6 |
| **2.4** | Площадь застройки (всего) | кв.м | 1 752,4 | 3 746 |
| **2.5** | Этажность | эт. | 1-2 | 1-4 |
| **3. Транспортная инфраструктура** | | | | |
| **3.1** | Количество машино мест для зданий и сооружений, в т.ч.: | м.м. | 7\* | 63  (7+32+24) |
| **3.2** | Протяженность дорог, в т.ч. | м | 590 | 725 |
|  | Магистральные улицы районного значения | м | 379 | 379 |
|  | Улицы в зонах жилой застройки | м | 211 | 211 |
|  | Внутриквартальные проезды | м | - | 135 |
| **4. Параметры жилищного фонда** | | | | |
| **4.1** | Площадь жилищного фонда (максимальные параметры), в т.ч.:  - существующего (сохраняемого)  - подлежащего сносу  - проектируемого | кв.м | 2 099  957  1142  - | 4 197  957  -  3 240 |
| **4.2** | Жилищная обеспеченность | кв.м/чел | 30 | 30 |
| **4.3** | Численность населения | чел | 69\*\* | 177 |
| **4.4** | Плотность населения | чел/га | 30,4 | 56,8 |
| **5. Инженерная инфраструктура** | | | | |
| **5.1** | Расчётные нагрузки |  |  |  |
|  | Водоснабжение | м3 |  | 542,16 |
|  | Водоотведение | м3 |  | 984,96 |
|  | Электроснабжение | кВт ч/месяц |  | 14 040 |
|  | Теплоснабжение | Гкал/месяц |  | 116,64 |
|  | Газоснабжение | м3/месяц |  | 1 296 |
| **5.2** | Протяженность существующих инженерных сетей, подлежащих демонтажу: |  |  |  |
|  | Водоснабжение | м | - |  |
|  | Водоотведение | м | 69,5 |  |
|  | Электроснабжение | м | - |  |
|  | Теплоснабжение | м | 53,7 |  |
|  | Газоснабжение | м | 110,5 |  |
| **5.3** | Протяженность проектируемых инженерных сетей: |  |  |  |
|  | Водоснабжение | м |  | - |
|  | Водоотведение | м |  | 40,0 |
|  | Электроснабжение | м |  | - |
|  | Теплоснабжение | м |  | 40,0 |
|  | Газоснабжение | м |  | 115,0 |

\* указано исходя из количества существующих жилых домов (при расчете 1 машино-место/ 1 жилой дом);

\*\* указано исходя из коэффициент семейности – 3