

ООО «Пространство Архитектуры»

**Проект планировки и межевания территории площадью 317 293 кв.м,
по адресу: Россия, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, г.
Магнитогорск, Орджоникидзевский район**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**ЧАСТЬ 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о
характеристиках объектов капитального строительства
Положение об очередности планируемого развития территории**

Основная часть проекта (текстовая часть)

Шифр 2024-144-ДПТ

Директор ООО «ТрестМ-35»

Генеральный директор
ООО «Пространство Архитектуры»

Главный инженер проекта

Разработали



Лакницкий С.В.

Кугаевский К.В.

Бузмаков Д.А.

Исакова М.М.

Челябинск 2025 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ листа или тома	Наименование
Проект планировки территории	
Часть 1. Основная часть проекта планировки (графическая часть).	
1.1	Проект планировки территории (основной чертеж). М1:2000
1.2	Проект планировки территории (каталоги координат)
Часть 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории (текстовая часть).	
Часть 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории (графическая часть).	
3.1	Схема расположения территории проектирования в планировочной структуре города М 1:5000
3.2	Опорный план проекта планировки территории и проекта межевания территории. М1:2000
3.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия М1:2000
3.4	Эскиз застройки М1:2000
3.5	Параметры застройки
3.6	Объемно-пространственное решение застройки территории
3.7	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М1:2000
3.8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М1:2000
3.9	Схема инженерного обеспечения территории. М 1:2000
Часть 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории (текстовая часть).	
Проект межевания территории	
Часть 5. Основная часть проекта межевания территории (текстовая часть).	
Часть 6. Основная часть проекта межевания территории (графическая часть).	
6.1	Проект межевания территории (план межевания). М1:2000

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	8
1.1. Характеристики планируемого развития территории	8
1.2. Плотность и параметры застройки территории.....	8
1.3. Характеристики 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	12
1.3.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	12
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.....	18
Водоснабжение	18
Водоотведение	18
Дождевая канализация	18
Теплоснабжение.....	19
Электроснабжение.....	21
1.3.3. Информация о необходимых для функционирования 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.....	24
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.....	25
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....	25
2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ 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 ИНФРАСТРУКТУРЫ26

ВВЕДЕНИЕ

Основанием для разработки документации по планировке территории является договор № 3 о комплексном развитии по инициативе правообладателя от 14.11.2025 (далее также – Договор КРТ).

В качестве исходных приняты следующие документы:

- договор о комплексном развитии территории (КРТ)*;
- отчет по инженерно-геодезическим изысканиям;
- сведения публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области (далее – «Роскадастр») (кадастровые планы территорий, выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в электронном виде)**;
- планы действующих красных линий.

* -Исходные данные предоставлены в ПЗ «Приложения» Часть 2;

** -Исходные данные предоставлены в электронном виде на CD-диске.

Разработка проекта выполнена в соответствии со следующими документами:

- 1) Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ (ред. от 30 января 2026 года), Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ (ред. от 30 января 2026 года), Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ (ред. от 29 декабря 2025 года), Лесным кодексом Российской Федерации от 4 декабря 2006 года №200-ФЗ (ред. от 29 декабря 2025 года);
- 2) Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ);
- 3) Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- 4) Постановление Правительства РФ от 02.02.2024 N 112 (ред. от 07.07.2025) "Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой

документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения";

5) Генеральным планом города Магнитогорска, утвержденным Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 № 428 (в редакции Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29.06.2021 №148) (далее - Генеральный план);

6) Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 с изменениями, внесёнными Решением от 23 декабря 2025 года №227;

7) Местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденными решением Магнитогорского городского Собрания Депутатов от 31.01.2023 № 7 (далее - Нормативы);

8) Сводом правил 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

9) Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;

10) Региональными нормативами градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденными приказом Минстроя Челябинской области от 29.10.2020 №268 (далее – Региональные нормативы);

11) Санитарными правилами и нормами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

12) Сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

13) Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее - Федеральный закон № 123-ФЗ);

14) Договором № 3 о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя от 14.11.2025.

Согласно Договору, проект планировки и межевания территории площадью 317 293 кв.м. по адресу: Россия, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район.

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристики планируемого развития территории

Согласно Правилам землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (в редакции Решения МгСд № 113 от 24.06.2025) (далее ПЗЗ) планируемая территория относится к:

- территориальной зоне Ж-1 - зоне многоэтажной многоквартирной жилой застройки Магнитогорского городского округа;
- территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории

Согласно генеральному плану г. Магнитогорска, утвержденному постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов 24.05.2000г. №428 (редакция решения от 29.06.2021 №148), проектируемая территория относится к Жилой зоне.

Проектом предусмотрена необходимость внесения изменений в ПЗЗ в части изменения границ территориальных зон Ж-1, и установления территориальной зоны КРТ-1.

К числу объектов нового строительства, размещение которых предусмотрено настоящим проектом планировки, относятся:

- многоквартирные дома;
- объекты хранения автотранспорта;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты коммунальной инфраструктуры;
- объекты торговли;
- детское дошкольное учреждение;
- общеобразовательное учреждение.

1.2. Плотность и параметры застройки территории

Согласно Приложению Б к СП 42.13330.2016, для городских населенных пунктов необходимо определять плотность застройки функциональных зон.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади микрорайона (квартала);

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади микрорайона (квартала). При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

Расчет коэффициентов застройки (процентов застройки) выполнен с учетом площади застройки наземной части с эксплуатируемой кровлей.

Также в данном разделе отражена информация о проценте озеленения.

Расчетные показатели посчитаны согласно варианту планировочного решения застройки территории. Данные показатели могут меняться, но не должны выходить за границы нормативных значений.

Нормативные значения коэффициента застройки (процента застройки), коэффициента плотности застройки, коэффициента озеленения для элементов планировочной структуры и земельных участков, входящих в состав таких элементов планировочной структуры, расположенных в границе зоны КРТ-1, приняты в соответствии с Договором КРТ

Расчетные значения показателей плотности застройки для элементов планировочной структуры приведены в сводной таблице 1.

Таблица 1 Сводная таблица значений коэффициентов плотности застройки для элементов планировочной структуры.

Градостроительная зона	Нормативный коэффициент плотности застройки макс. значение	Расчетный коэффициент плотности застройки $k_{пл.}$
1	2	3
Элемент планировочной структуры I	2,5	1,10-1,31

Расчет коэффициентов плотности застройки

При подсчете коэффициента плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не

учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

1) Расчет коэффициента плотности застройки для элемента планировочной структуры I.

$$k_{\text{пл минимум}} = 268580 \text{ м}^2 / 244604 \text{ м}^2 = 1,10,$$

где 268580 м² – минимальная наземная площадь застройки в габаритах наружных стен, принятая проектом;

$$k_{\text{пл максимум}} = 319679 \text{ м}^2 / 244604 \text{ м}^2 = 1,31,$$

где 319679 м² – максимальная наземная площадь застройки в габаритах наружных стен, принятая проектом;

244604 м² - площадь элемента планировочной структуры.

Сводная таблица значений коэффициентов застройки, коэффициентов озеленения на участки для проектируемых объектов капитального строительства. В таблицы 2 Приведены наименования объектов капитального строительства, в том числе Единый комплекс многоквартирных жилых домов (далее ЕКМЖД)

Таблица 2

Условный номер земельного участка	Наименование объекта капитального строительства	Нормативный коэффициент застройки мин. значение	Расчетный коэффициент застройки	Нормативный коэффициент озеленения мин. значение	Расчетный коэффициент озеленения
1	ЕКМЖД	0,11	0,22-0,30	0,15	0,15-0,29
2	ЕКМЖД	0,11	0,26-0,36	0,15	0,15-0,28
3	ЕКМЖД	0,11	0,24-0,33	0,15	0,15-0,26
4	ЕКМЖД	0,11	0,23-0,32	0,15	0,15-0,25
5	ЕКМЖД	0,11	0,23-0,32	0,15	0,15-0,24
6	ЕКМЖД	0,11	0,19-0,27	0,15	0,15-0,30
7	ЕКМЖД	0,11	0,14-0,20	0,15	0,15-0,31
8	ЕКМЖД	0,11	0,20-0,27	0,15	0,15-0,27
9	ЕКМЖД	0,11	0,21-0,29	0,15	0,15-0,26
10	ЕКМЖД	0,11	0,18-0,24	0,15	0,15-0,33
11	Магазин	0,30	0,32-0,44	0,15	0,33-0,45
12	Магазин	0,30	0,30-0,38	0,15	0,35-0,46
13	Торговый центр	0,30	0,30-0,32	0,15	0,21-0,30
	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)				
14	Магазин	0,30	0,36-0,50	0,15	0,15-0,40
15	Детский сад	НУ	0,14-0,19	НУ	0,15-0,59

Условный номер земельного участка	Наименование объекта капитального строительства	Нормативный коэффициент застройки мин. значение	Расчетный коэффициент застройки	Нормативный коэффициент озеленения мин. значение	Расчетный коэффициент озеленения
16	Школа	НУ	0,16-0,22	НУ	0,15-0,65
17	Многоуровневая автостоянка	НУ	0,05-0,07	НУ	0,00-0,26
26	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	0,10	0,23-0,31	НУ	0,00-0,77
27	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	0,10	0,23-0,31	НУ	0,00-0,77
28	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	0,10	0,23-0,31	НУ	0,00-0,77
29	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	0,10	0,23-0,31	НУ	0,00-0,77
30	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	0,10	0,23-0,31	НУ	0,00-0,77
31	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	0,10	0,23-0,31	НУ	0,00-0,77

Нормативное значение коэффициента застройки и коэффициента озеленения принято согласно Договору КРТ.

В площадь озеленения включены частично территории, занятые площадками для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки и пешеходные дорожки. Согласно п.7.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

1.3. Характеристики 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. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Характеристики проектируемых объектов представлены в таблице 3.

Таблица 3

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Объект капитального строительства		Предельная этажность	Процент застройки	Площадь застройки наземная м2	Общая площадь (по внутренним поверхностям наружных стен), в том числе по функциональному использованию, м2
		Условный номер на плане	Наименование				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	14357	1	ЕКМЖД	25	22-30%	3115-4283	Общая площадь, Всего: 28830-37266 кв. м. Общая площадь надземной части: 25633-31329 кв. м. в т.ч.: жилая часть 23368-28561 кв. м. (из них жилищный фонд (суммарная площадь квартир) 17526-20447 кв. м.); нежилая часть 2265-2768 кв. м. (из них продаваемая коммерческая площадь 1698-1982 кв. м.) Общая площадь подземной части, всего 3197-5937 кв. м., в т.ч. Подземная автостоянка на 86-159 машино-мест 2566-4765 кв. м.
2	9538	2	ЕКМЖД	25	26-36%	2510-3451	Общая площадь, Всего: 23911-30619 кв. м. Общая площадь надземной части: 21715-26541 кв. м. в т.ч.: жилая часть 20739-25347 кв. м. (из них жилищный фонд (суммарная площадь квартир) 15554-18146 кв. м.); нежилая часть 976-1193 кв. м. (из них продаваемая коммерческая площадь 732-854 кв. м.) Общая площадь подземной части 2196-

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Объект капитального строительства		Предельная этажность	Процент застройки	Площадь застройки наземная м2	Общая площадь (по внутренним поверхностям наружных стен), в том числе по функциональному использованию, м2
		Условный номер на плане	Наименование				
1	2	3	4	5	6	7	8
							4078 кв. м.
3	10026	3	ЕКМЖД	25	24-33%	2370-3259	Общая площадь, Всего: 27228-34596 кв. м. Общая площадь надземной части: 25154-30744 кв. м. в т.ч.: жилая часть 25154-30744 кв. м. (из них жилищный фонд (суммарная площадь квартир) 18865-22010 кв. м.); Общая площадь подземной части 2074-3852 кв. м.
4	10937	4	ЕКМЖД	25	23-32%	2510-3451	Общая площадь, Всего: 25494-29526 кв. м. Общая площадь надземной части: 21715-26541 кв. м. в т.ч.: жилая часть 20739-25347 кв. м. (из них жилищный фонд (суммарная площадь квартир) 15554-18146 кв. м.); нежилая часть 976-1193 кв. м. (из них продаваемая коммерческая площадь 732-854 кв. м.) Общая площадь подземной части, всего 3779-7017 кв. м., в т.ч. Подземная автостоянка на 79-146 машино-мест 2364-4390 кв. м.
5	10937	5	ЕКМЖД	25	23-32%	2510-3451	Общая площадь, Всего: 23911-30619 кв. м. Общая площадь надземной части: 21715-26541 кв. м. в т.ч.: жилая часть 20739-25347 кв. м. (из них жилищный фонд (суммарная площадь квартир) 15554-18146 кв. м.); нежилая часть 976-1193 кв. м. (из них продаваемая коммерческая площадь 732-854 кв. м.) Общая площадь подземной части 2196-4078 кв. м.

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Объект капитального строительства		Предельная этажность	Процент застройки	Площадь застройки наземная м2	Общая площадь (по внутренним поверхностям наружных стен), в том числе по функциональному использованию, м2
		Условный номер на плане	Наименование				
1	2	3	4	5	6	7	8
6	11426	6	ЕКМЖД	25	19-27%	2203-3029	Общая площадь, Всего: 29572-38686 кв. м. Общая площадь надземной части: 25567-31249 кв. м. в т.ч.: жилая часть 24156-29524 кв. м. (из них жилищный фонд (суммарная площадь квартир) 18117-21137 кв. м.); нежилая часть 1411-1725 кв. м. (из них продаваемая коммерческая площадь 1058-1235 кв. м.) Общая площадь подземной части, всего 4005-7437 кв. м., в т.ч. Подземная автостоянка на 86-159 машино-мест 2569-4771 кв. м.
7	12837	7	ЕКМЖД	25	14-20%	1834-2521	Общая площадь, Всего: 15779-20305 кв. м. Общая площадь надземной части: 14175-17325 кв. м. в т.ч.: жилая часть 13423-16406 кв. м. (из них жилищный фонд (суммарная площадь квартир) 10067-11745 кв. м.); нежилая часть 752-919 кв. м. (из них продаваемая коммерческая площадь 564-658 кв. м.) Общая площадь подземной части 1604-2980 кв. м.
8	9595	8	ЕКМЖД	25	20-27%	1901-2614	Общая площадь, Всего: 16515-22086 кв. м. Общая площадь надземной части: 13519-16524 кв. м. в т.ч.: жилая часть 12138-14836 кв. м. (из них жилищный фонд (суммарная площадь квартир) 9104-10621 кв. м.); нежилая часть 1381-1688 кв. м. (из них продаваемая коммерческая площадь 1036-1209 кв. м.) Общая площадь подземной части, всего 2995-5563 кв. м., в т.ч. Подземная автостоянка на 84-156 машино-мест 2517-4675 кв. м.

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Объект капитального строительства		Предельная этажность	Процент застройки	Площадь застройки наземная м2	Общая площадь (по внутренним поверхностям наружных стен), в том числе по функциональному использованию, м2
		Условный номер на плане	Наименование				
1	2	3	4	5	6	7	8
9	13052	9	ЕКМЖД	25	21-29%	2710-3727	Общая площадь, Всего: 22935-31186 кв. м. Общая площадь надземной части: 17967-21960 кв. м. в т.ч.: жилая часть 16587-20273 кв. м. (из них жилищный фонд (суммарная площадь квартир) 12440-14514 кв. м.); нежилая часть 1380-1687 кв. м. (из них продаваемая коммерческая площадь 1035-1208 кв. м.) Общая площадь подземной части, всего 4968-9226 кв. м., в т.ч. Подземная автостоянка на 125-232 машино-мест 3741-6947 кв. м.
10	12718	10	ЕКМЖД	25	18-24%	2253-3098	Общая площадь, Всего: 21011-26932 кв. м. Общая площадь надземной части: 19040-23271 кв. м. в т.ч.: жилая часть 18206-22252 кв. м. (из них жилищный фонд (суммарная площадь квартир) 13655-15931 кв. м.); нежилая часть 834-1019 кв. м. (из них продаваемая коммерческая площадь 625-729 кв. м.) Общая площадь подземной части, всего 1971-3661 кв. м.
11	967	11	Магазин	2	32-44%	307-422	общая площадь нежилой части 622-760
12	832	12	Магазин	2	30-38%	250-318	общая площадь нежилой части 468-572
13	6186 1248	13	Торговый центр	3	30-32%	1407-1935	общая площадь нежилой части 4274-5224
		13.1.	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	1		40-55	общая площадь нежилой части 4274-5225
14	9773	14	Магазин	2	36-50%	450-618	общая площадь нежилой части 40-55
15	26385	15	Детский сад	3	14-16%	1328-1826	общая площадь нежилой части 4034-4930
16	29271	16	Школа	4	16-22%	4280-5885	общая площадь нежилой части 17334-21186

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Объект капитального строительства		Предельная этажность	Процент застройки	Площадь застройки наземная м2	Общая площадь (по внутренним поверхностям наружных стен), в том числе по функциональному использованию, м2
		Условный номер на плане	Наименование				
1	2	3	4	5	6	7	8
17	14599	17	Многоуровневая автостоянка	3	5-7%	1518-2088	общая площадь всего: 4612-5637 из них продаваемая площадь коммерции 1368-1596 площадь парковки 3244-4041, машиномест 108-135
18	2415	18	Озеленённая территория общего пользования	-	-	-	-
19	14825	19	Проезд и парковка	-	-	-	-
20	10391	20	Проезд и парковка	-	-	-	-
21	6141	21	Проезд и парковка	-	-	-	-
22	31052	22	Проезд и парковка	-	-	-	-
23	21493	23	Участок УДС в красных линиях	-	-	-	-
24	25237	24	Участок УДС в красных линиях	-	-	-	-
25	176	25	Участок УДС в красных линиях	-	-	-	-
26	176	26	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	1	23-31%	40-55	общая площадь нежилой части 40-55
27	176	27	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	1	23-31%	40-55	общая площадь нежилой части 40-55
28	176	28	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	1	23-31%	40-55	общая площадь нежилой части 40-55

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Объект капитального строительства		Предельная этажность	Процент застройки	Площадь застройки наземная м2	Общая площадь (по внутренним поверхностям наружных стен), в том числе по функциональному использованию, м2
		Условный номер на плане	Наименование				
1	2	3	4	5	6	7	8
29	176	29	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	1	23-31%	40-55	общая площадь нежилой части 40-55
30	176	30	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	1	23-31%	40-55	общая площадь нежилой части 40-55
31	6186	31	Объект инженерной инфраструктуры (ТП)	1	23-31%	40-55	общая площадь нежилой части 40-55

В таблице 4 представлен расчет отношения площади встроенно-пристроенных помещений к общей площади здания.

Таблица 4

Номер объекта	Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, м2		Общая площадь здания наземная, м2		Процентное соотношение общей площади встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения к общей площади здания, %	
	от	до	от	до	от	до
1	2265	2768	25633	31329	8,8	8,8
2	976	1193	21715	26541	4,5	4,5
3	0	0	25154	30744	0,0	0,0
4	976	1193	21715	26541	4,5	4,5
5	976	1193	21715	26541	4,5	4,5
6	1411	1725	25567	31249	5,5	5,5

7	752	919	14175	17325	5,3	5,3
8	1381	1688	13519	16524	10,2	10,2
9	1380	1687	17967	21960	7,7	7,7
10	834	1019	19040	23271	4,4	4,4

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

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

Водоснабжение

В соответствии «Генеральным планом города Магнитогорска» на территории предусматривается централизованное водоснабжение. Решения по сетям водоснабжения представлены на листе 3.9 графической части.

Нормы хозяйственно-питьевого водопотребления приняты с учетом требований СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Подключение сетей водоснабжения осуществляется предусматривается от существующей магистральной сети хозяйственно-питьевого водовода Ду 400 мм, проходящей по ул. Тевосяна (в соответствии с письмом №07-3166-131-25 от 10.12.2025 от ООО «Трест-сети»). Общая длина трубопровода составляет 2,7 км.

Наружное пожаротушение предполагается осуществлять через пожарные гидранты, располагаемые на кольцевом водопроводе и перемычках. Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

Проектные решения могут уточняться по ходу разработки раздела СПОЗУ.

Водоотведение

Отвод бытовых стоков от проектируемой района жилой застройки предусмотрена система централизованной канализации, с отводом сточных вод в систему водоотведения г. Магнитогорска, см. лист 3.9 графической части документа. Водоотведение объекта предусмотрено в сеть бытовой канализации диаметром 300мм по ул. Радужная, а также в сеть бытовой канализации диаметром 1200мм, проходящей с восточной стороны от объекта (в соответствии с ТУ подключения объекта к коммунальным сетям питьевого водоснабжения и бытовой канализации).

Также проектом предусмотрена система дождевой канализации с установкой системы очистных сооружений. Подробнее см. раздел данного документа вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.

Потребуется устройство сетей самотечной бытовой канализации протяженностью 3,5 км. Проектные решения могут уточниться по ходу разработки раздела СПОЗУ.

Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой и закрытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском в централизованную систему ливневой канализации. Объем поверхностных сточных вод на выпуск в очистные сооружения, подлежит определению в ходе проектирования.

Теплоснабжение

Предусматривается квартальная система теплоснабжения для планируемых объектов капитального строительства – многоквартирного жилищного фонда и общественных объектов социального и культурно-бытового обслуживания и иного назначения. Теплоснабжение предварительно предусмотрено от перспективной квартальной котельной.

Тепловой поток рассчитан на основании СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003» (далее – СП 124.13330.2012) в части п.2.4* СНиП 2.04.07-86* (далее - СНиП 2.04.07-86*) «Тепловые сети», являющегося предыдущей редакцией второго из указанных правил, где отражен порядок данного расчета в укрупненных показателях для жилых районов. Для обеспечения тепловой энергией потребителей необходимо построить 3455 м тепловых сетей. Проектные решения могут уточниться по ходу разработки раздела СПОЗУ.

Максимальный тепловой поток на отопление жилых и общественных зданий зависимости от типа застройки и года составит 12646 кВт:

Таблица 5. Тепловой поток на отопление жилых и общественных зданий

Квартал	Объект	Этажность	Тепловой поток, кВт			
			Удельный показатель, Вт/ м ²	Расчетная, кВт		
				Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями	Здания не жилого назначения	Всего:
1	МКЖД	7-9	45.60	1366.15		1366.15
2	МКЖД	1-16	41.80	1111.38		1111.38
3	МКЖД	1-16	41.80	1347.99		1347.99

Квартал	Объект	Этажность	Тепловой поток, кВт			
			Удельный показатель, Вт/ м ²	Расчетная, кВт		
				Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями	Здания не жилого назначения	Всего:
4	МКЖД	1-16	41.80	1111.38		1111.38
5	МКЖД	7-24	41.80	1111.38		1111.38
6	МКЖД	7-24	41.80	1294.52		1294.52
7	МКЖД	6-9	45.60	784.73		784.73
8	МКЖД	5-9	45.60	709.62		709.62
9	МКЖД	5-9	45.60	969.69		969.69
10	МКЖД	7-9	45.60	1064.37		1064.37
11	Магазин	1	75.00		51.69	51.69
12	Магазин	1	75.00		35.17	35.17
13	Торговый центр	1-3	62.00		410.11	410.11
14	Магазин	1	75.00		80.61	80.61
15	Детский сад	3	62.00		329.38	329.38
16	Школа	4	52.60		867.90	867.90

Максимальный тепловой поток на вентиляцию общественных зданий в зависимости от типа застройки и года постройки составит **371 кВт**:

Таблица 6 Максимальный тепловой поток на вентиляцию

Квартал	Объект	Этажность	Тепловой поток, кВт			
			Удельный показатель, Вт/ м ²	Расчетная, кВт		
				Встроенно-пристроенные помещения жилых домов	Здания не жилого назначения	Всего:
1	МКЖД	7-9	75.00	32.66		32.66
2	МКЖД	1-16	75.00	14.08		14.08
3	МКЖД	1-16	75.00			0.00
4	МКЖД	1-16	75.00	14.08		14.08
5	МКЖД	7-24	75.00	14.08		14.08
6	МКЖД	7-24	75.00	20.36		20.36
7	МКЖД	6-9	75.00	10.85		10.85
8	МКЖД	5-9	75.00	19.92		19.92
9	МКЖД	5-9	75.00	19.91		19.91
10	МКЖД	7-9	75.00	12.02		12.02
11	Магазин	1	75.00		6.20	6.20
12	Магазин	1	75.00		4.22	4.22
13	Торговый центр	1-3	62.00		49.21	49.21
14	Магазин	1	75.00		9.67	9.67
15	Детский	3	62.00		39.53	39.53

Квартал	Объект	Этажность	Тепловой поток, кВт			
			Удельный показатель, Вт/м ²	Расчетная, кВт		
				Встроенно-пристроенные помещения жилых домов	Здания не жилого назначения	Всего:
	сад					
16	Школа	4	52.60		104.15	104.15

Электроснабжение

Согласно главе 2.3 и таблице 2.1.5. РД 34.20.185-94 «Нормативы для определения расчетных электрических нагрузок зданий (квартир), коттеджей, микрорайонов (кварталов) застройки и элементов городской распределительной сети» (далее – РД 34.20.185-94), принимая, что все жилые дома будут оборудованы электрическими плитами, укрупненная расчетная электрическая нагрузка, приведенная к шинам 0,4 кВ ТП, составит 5996,85 кВт:

Таблица 7

Квартал	Общая площадь здания по ГНС**,	Укрупненная расчетная электрическая нагрузка, кВт				
		Удельная, Вт/м ²		Расчетная, кВт		
		Здания с плитами электрическими при этажности более 5 этажей с долей квартир выше 6 этажей 100%	Расчетная электрическая нагрузка общественных зданий микрорайонного значения*	Расчетное значение	Неучтенные расходы	Всего:
					-5%	
1	29577-34506	21.5	-	971.12	51.11175	1022.24
2	25056-29232	21.5	-	571.642	28.5821	600.2241
3	29024-33861	21.5	-	693.3452	34.66726	728.0125
4	25056-29232	21.5	-	571.642	28.5821	600.2241
5	25056-29232	21.5	-	571.642	28.5821	600.2241
6	29501-34418	21.5	-	665.8418	33.29209	699.1339
7	16356-19082	21.5	-	369.9918	18.49959	388.4914
8	15599-18199	21.5	-	334.5797	16.72898	351.3087
9	20731-24187	21.5	-	457.2025	22.86012	480.0626
10	21969-25631	21.5	-	501.8431	25.09215	526.9352

Примечание:

*- в укрупненных нагрузках общественных зданий микрорайонного значения учтены предприятия торговли и общественного питания, детские ясли-сады, школы, аптеки,

раздаточные пункты молочных кухонь, приемные и ремонтные пункты, жилищно-эксплуатационные конторы (управления) и другие учреждения, согласно п.2.3.1 РД 34.20.185-94, а также объекты транспортного обслуживания (гаражи и открытые площадки для хранения автомашин);

** - в общую площадь входят неотапливаемые помещения.

Электрические нагрузки зданий не жилого назначения, не входящие в состав встроенно-пристроенных помещений многоквартирных жилых домов, планируемые к размещению, и, как следствие, не учтенные в таблице 6, определяются дополнительно согласно таблицам 2.2.1. и 2.2.2. РД 34.20.185-94:

Таблица 6

Номер позиции на чертеже	Наименование объекта	Укрупненная удельная нагрузка*	Характеристика		Укрупненная расчетная электрическая нагрузка, кВт
			Ед.изм.	Кол-ный показатель**	
11	Магазин	0.22	м.кв	551	121.22
12	Магазин	0.22	м.кв	365	80.3
13	Торговый центр	0.22	м.кв	5292	1164.24
14	Магазин	0.22	м.кв	860	189.2
15	Детский сад	0.4	мест	230	100
16	Школа	0.22	мест	1100	242

Примечание:

* - среднее значение;

** - среднее значение согласно таблице 2 «Плотность и параметры застройки территории, характеристика объектов капитального строительства различного назначения, а также объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан» положений основной части проекта планировки территории с учетом коэффициента, равного 0,6, учитывающего площадь торгового зала удельной нагрузки;

*** - включая неучтенные расходы (5%);

н/д - нет данных по объекту.

Укрупненная расчетная электрическая нагрузка планируемой территории в целом равна **7,312 МВт**.

Для определения мощности и количества трансформаторных подстанций (далее-ТП) определим электрическую нагрузку по каждому кварталу и/или земельному участку:

Таблица 7

ТП	Номер квартала/ земельного участка*	Общая площадь ОКС, тыс. м ²	Укрупненная расчетная электрическая нагрузка, кВт			Трансформатор, кВА	
			Жилые дома и общественные здания микро-районного значения	Здания не жилого назначения, не входящие в состав встроенно-пристроенных помещений	Всего **	Требуется***	Принято** **
23	1, 11, 12	25	1022.24	201.52	1143.15	1215.968	1250
13.1	13	25		1164.24	1164.24	1455.3	1600
26	2, 4	25	1200.448		1200.45	1250.467	1600
25	5, 6	25	1299.358		1299.36	1353.498	1600
21	10, 16	25	526.9352	242	623.74	650.7856	1000
24	3, 9, 15	25	1208.075	100	1248.08	1299.649	1600
27	8, 9, 14	25	739.8001	189.2	633.08	912.5251	1000

Примечание:

- * - номер квартала/земельного участка, объекты капитального строительства которого запитаны от данной ТП;
- ** - укрупненная нагрузка принята равной $8138,192 \text{ кВА} \cdot 0,89849 = 7312,08 \text{ кВт}$, собственные нужды котельной не учтены;
- *** - потребность определена, принимая во внимание, что кВА – полная мощность оборудования и кВт – активная мощность оборудования, поэтому $1 \text{ кВА} = 1,112979 \text{ кВт}$ и $0,89849 \text{ кВт} = 1 \text{ кВА}$, где 0,89849 – средний показатель коэффициента мощности;
- ** ** - суммарная фактическая электрическая нагрузка ТП (не является фактическим количественным показателем ТП);
- *** ** - суммарное значение (мощность и количество трансформаторов определяется на последующей стадии проектирования);
- *** - параметры ДОО требуется уточнить проектной документацией;
- ***
- н/д - нет данных;
- «-» - значение отсутствует.

Примечание: расчетное значение, принятое проектом актуально на момент подачи документацию и при разработке рабочей стадии проекта, утрачивают силу, значения могут уточняться.

1.3.3. Информация о необходимых для функционирования 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

Проектируемая территория ограничена с запада магистральной улицей районного значения регулируемого движения – на стадии строительства (ул. Тевосяна), с севера – магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения (ул. Радужной), с востока магистральной улицей регулируемого движения общегородского значения с трамвайным движением – на стадии строительства (ул. Советская), с юга свободными от застройки территориями.

Проектом предусматривается изменение красных линий магистральной улицы регулируемого движения общегородского значения с трамвайным движением (ул. Советская) и магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения (ул. Радужная), расположенных с восточной и северной сторон соответственно, от проектируемой территории. Также предусматривается отмена красных линий, расположенных в центральной части проектируемой территории и установление новых красных линий с южной стороны проектируемой территории с целью упорядочения существующей структуры.

Проектом планировки предусмотрено создание новых остановок общественного транспорта и пешеходных переходов на ул. Тевосяна и ул. Радужной. На проектируемой улице с юга предусмотрено размещение пешеходных переходов. На пересечении проектируемой улицы и ул. Тевосяна запроектировано светофорное регулирование движения. На пересечении ул. Радужной с ул. Тевосяна и с ул. Советской расположено существующее светофорное регулирование движения.

Для организации удобного и безопасного движения транспорта и пешеходов по улицам предусмотрено: - установка транспортных и пешеходных светофоров; - устройство пешеходных переходов, обозначенных разметкой и оборудованных знаками; - установка пешеходных ограждений; - разметка проезжей части; - установка необходимых дорожных знаков и указателей.

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

Расчет населения и расчет учреждений и предприятий обслуживания населения представлены в п.3.2.4 – 3.2.5 Материалов по обоснованию.

Документацией по планировке территории предусмотрено размещение детского дошкольного учреждения на 230 мест и общеобразовательного учреждения на 1100 мест на отдельных земельных участках.

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 не предусматривается.

Размещение планируемых объектов регионального значения не предусматривается.

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

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Этапы проектирования:

- 1) подготовка ДПТ;
- 2) подготовка проектной документации;
- 3) подготовка рабочей документации.

Общий срок реализации 2035 г.

Очередность строительства представлена в *Таблица 7*.

Таблица 7

Номер очереди строительства	Условный номер земельного участка	Наименование
1	1	Единый комплекс многоквартирных жилых домов с подземной автостоянкой
	2	Единый комплекс многоквартирных жилых домов
	24	Участок УДС в красных линиях
	26	Объект инженерной инфраструктуры (Трансформаторная подстанция)
	28	Объект инженерной инфраструктуры (Трансформаторная подстанция)
	11	магазин
	12	магазин
	18	Озеленённая территория общего пользования
2	3	Единый комплекс многоквартирных жилых домов
	4	Единый комплекс многоквартирных жилых домов с подземной автостоянкой
	13	Торговый центр
	13.1.	Объект инженерной инфраструктуры (Трансформаторная подстанция)

	19	Проезд и парковка
3	5	Единый комплекс многоквартирных жилых домов
	6	Единый комплекс многоквартирных жилых домов с подземной автостоянкой
	15	Детский сад
	20	Проезд и парковка
	25	Участок УДС в красных линиях
4	7	Единый комплекс многоквартирных жилых домов
	8	Единый комплекс многоквартирных жилых домов с подземной автостоянкой
	16	Школа
	29	Объект инженерной инфраструктуры (Трансформаторная подстанция)
	21	Проезд и парковка
5	9	Единый комплекс многоквартирных жилых домов с подземной автостоянкой
	10	Единый комплекс многоквартирных жилых домов
	17	Паркинг, проезд и парковка
	30	Объект инженерной инфраструктуры (Трансформаторная подстанция)
	31	Объект инженерной инфраструктуры (Трансформаторная подстанция)
	14	магазин