

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
«ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ»

**Документация о внесении изменений в проект планировки
территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением
администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и
проект межевания территории в районе
земельного участка с кадастровым номером 74:33:0203004:1250**

Основная часть проекта планировки территории

3460-120424-ППТ-ПЗ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
«ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ»

**Документация о внесении изменений в проект планировки
территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением
администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и
проект межевания территории в районе
земельного участка с кадастровым номером 74:33:0203004:1250**

Основная часть проекта планировки территории

Директор



3460-120424-ППТ-ПЗ

Г.Н. Суркова

Главный архитектор проекта

А.Г. Немчинова

2024

Содержание

Содержание.....	2
1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимы для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.	3
2 Положение об очередности планируемого развития территории	8

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

3460-120424-ППТ-ПЗ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Ген.директор		Суркова Г.Н			12.24	Внесение изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, и проект межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0203004:1250 Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист
ГАП		Немчинова А.Г			12.24		ППТ	2
							Листов	
							ООО ПСК «ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ»	

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, 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.

Проектными решениями предусматривается внесение изменений в Проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012г. № 8505-П.

Проектом, в части планировочной организации территории и, в соответствии с решениями Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, территорию проектирования планируется развивать под размещение объектов образовательной деятельности.

Проектом предусматривается планируемое размещение следующих объектов капитального строительства в границах квартала:

- объект начального и среднего общего образования;
- объект дошкольного образования;
- котельная;

Проектными решениями предусмотрено сохранение следующих существующих зданий и сооружений в границах квартала:

- объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в части поставки электричества (трансформаторная подстанция);
- объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в части обеспечения водоснабжением (водонапорная башня).

В границах проектирования не планируется развитие жилищного строительства.

В границах проектирования линии регулирования застройки установлены на расстоянии 3 м от красной линии в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска

Таблица 1 Характеристика планируемого развития территории

№ п/п	Параметры	Показатели
1.	Общая площадь территории в границах проектирования	62521 м ²
2.	Планируемые элементы планировочной структуры	1 ед.
3.	Площадь планируемого элемента планировочной структуры (квартала)	41199 м ²
4.	Плотность застройки	7998,25 м ² /га
5.	Коэффициент застройки	0,22
6.	Коэффициент плотности застройки	0,79
7.	Величина отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	3 м
8.	Процент озеленения	не менее 15%

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			3460-120424-ППТ-ПЗ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Таблица 2 Характеристика планируемого развития территории земельных участков, предусмотренных для размещения объектов капитального строительства, характеристика объектов капитального строительства

№ п/п	Параметры	Наименование объекта капитального строительства		
		объект начального и среднего общего образования	объект дошкольного образования	котельная
1	Территориальная зона	Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки»		
2	Площадь земельного участка, предусмотренного для размещения объекта капитального строительства	30513 м ²	8740 м ²	805 м ²
3	Вид разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства	(код 3.5.1.) Дошкольное, начальное и среднее общее образование	(код 3.5.1.) Дошкольное, начальное и среднее общее образование	(код 3.1.1.) Предоставление коммунальных услуг
4	Площадь объекта капитального строительства*	26884 м ²	5571 м ²	47 м ²
5	Площадь застройки	6721 м ²	1857 м ²	47 м ²
6	Максимально возможная этажность объекта капитального строительства	4 надземных этажа	3 надземных этажа	1 надземный этаж
7	Вместимость объекта капитального строительства	825 чел.	230 чел.	-
8	Плотность застройки земельного участка	8810,67м ² /га	6374,14 м ² /га	583,85 м ² /га
9	Коэффициент застройки земельного участка	0,22	0,21	0,05
10	Коэффициент плотности застройки земельного участка	0,88	0,63	0,05
11	Процент застройки земельного участка	22%	21%	6%
12	Процент озеленение земельного участка	37%	41%	48%
13	Минимальное количество мест для стоянки на погрузочно-разгрузочных площадках в границах земельного участка	4	3	1

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	3460-120424-ППТ-ПЗ	Лист
							4

№ п/п	Параметры	Наименование объекта капитального строительства		
		объект начального и среднего общего образования	объект дошкольного образования	котельная
14	Минимальная площадь площадок, в том числе:	7183 м ²	1026 м ²	-
14.1	школьный стадион	5365 м ²	-	-
14.2	игровые площадки	1818 м ²	1026 м ²	-
Примечание: * - площадь может уточняться на последующих стадиях проектирования				

На параметры, указанные в таблицах 1 и 2, которые превышают нормативные, необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в соответствии с ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Характеристика планируемых объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры:

Водоснабжение. Водоснабжение на хозяйственно-питьевые нужды потребителей планируемых объектов капитального строительства составит 23,25 м³/сут. и будет получено согласно техническим условиям МП трест «Водоканал» №51-24-215.907 от 27.03.2024г. от двух вводов:

- от сети хоз. питьевого водопровода Ду 100мм, состоящей в хоз. ведении МП трест «Водоканал» и проходящей по ул. Надежды в районе ж/д № 58, ориентировочной протяженностью 170 м;
- от сети хоз. питьевого водопровода Ду 160мм, состоящей в хоз. ведении МП трест «Водоканал» и проходящей по ул. Кленовой, ориентировочной протяженностью 140 м.

Схема хозяйственно-питьевого водоснабжения для объектов обслуживания и социального назначения принята однозонной, низкого давления. Все параметры системы уточняются на последующей стадии проектирования. Качество воды в сети хозяйственно-питьевого водопровода должно соответствовать нормативам действующего законодательства.

Расход воды на наружное пожаротушение составит 30,0 л/с.

Водоотведение. Водоотведение хозяйственно-бытового стока в объеме расчетного стока 23,25 м³/сут. предусматривается через подключение объекта к централизованной системе водоотведения согласно техническим условиям МП трест «Водоканал» №51-24-215.907 от 27.03.2024г.: к самотечной сети бытовой канализации Ду200мм, проходящей с южной стороны от объекта в районе п. Западный-2 и состоящей в хоз. ведении МП трест "Водоканал», ориентировочной протяженностью 275м. При необходимости предусмотреть устройство канализационной насосной станции. Все параметры системы уточняются на последующей стадии проектирования.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	3460-120424-ППТ-ПЗ	Лист	
								5
Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.						

Улично-дорожная сеть. Предусматривается реконструкция существующей улично-дорожной сети, проектирование и строительство продолжения Кленовой ул. до пересечения с ул. Наумкина.

Предусматривается возможность проезда общественного транспорта по ул. Наумова.

Общая протяженность улично-дорожной сети в результате реализации проектных решений составит 999 м.

Расчетный показатель общей плотности улично-дорожной сети проектируемой территории составит 16 км/кв.км.

ТКО. Вывоз и утилизацию ТКО на лицензированных полигонах будет оказывать оператор по обращению с отходами, либо компания, определенная оператором. На территории проектирования размещено 2 площадки для установки контейнеров твердых коммунальных отходов.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	3460-120424-ППТ-ПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

2 Положение об очередности планируемого развития территории