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

 $3460-120424-\Pi\Pi T-\Pi 3$

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

Директор

Г.Н. Суркова

Главный архитектор проекта

А.Г.Немчинова

Содержание								
1 П пар жи фул ком	Іолож раметр лого, нкцис ммуна	ение рах за прои ониро	о хара астроі зводс вания й, тра	актерист йки терр твенного таких нспортно	иках і итори о, обі объеі ой, со	планируемого развития территории, в том числе о плотности и ии, о характеристиках объектов капитального строительства щественно-делового и иного назначения и необходимы для ктов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов оциальной инфраструктур.		
						T		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	3460-120424-ППТ-ПЗ		
Ген.дире	ктор	Суркова			12.24	Внесение изменений в проект планировки территории Стадия Лист Листов		
ΓΑΠ		Немчино	ова А.Г		12.24	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 Основная часть проекта межевания территории		

Основная часть проекта межевания территории

Согласовано

Взам. инв. №

Инв. № подл.

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%

Инв. № подл. Подп. и э

Взам. инв.

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

Наименование объекта капитального

			строительства		
№		объект			
	Параметры	начального и	объект		
		среднего	дошкольного	котельная	
		общего	образования		
		образования			
1	Территориальная зона	Ж-4 «Зона инд	ивидуальной жи	лой застройки»	
	Площадь земельного участка,				
2	предусмотренного для	30513 m^2	8740 m ²	805 m^2	
2	размещения объекта	30313 M	0/40 M	803 M	
	капитального строительства				
		(may 2.5.1.)	(код 3.5.1.)		
	Вид разрешённого	(код 3.5.1.)	Дошкольное,	(код 3.1.1.)	
2	использования земельного	Дошкольное,	начальное и	Предоставление	
3	участка и объекта капитального	начальное и	среднее	коммунальных	
	строительства	среднее общее	общее	услуг	
		образование	образование		
4	Площадь объекта капитального	20004 2	1	47 2	
4	строительства*	26884 м ²	5571 м ²	47 м ²	
5	Площадь застройки	6721 м ²	1857 м ²	47 m ²	
	Максимально возможная	4	3	1	
6	этажность объекта капитального	надземных	надземных	надземный	
2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12	строительства	этажа	этажа	жате	
7	Вместимость объекта	825 чел.	230 чел.		
/	капитального строительства	823 YeJI.	230 чел.	-	
O	Плотность застройки земельного	8810,67м ² /га	6374,14 м²/га	583,85 м ² /га	
0	участка	0010,07M /1a	05/4,14 M /1a	303,03 M /1a	
0	Коэффициент застройки	0,22	0.21	0,05	
9	земельного участка	0,22	0,21	0,03	
10	Коэффициент плотности	0,88	0,63	0,05	
10	застройки земельного участка	0,88	0,03	0,03	
11	Процент застройки земельного	22%	21%	6%	
11	участка	2270	2170	070	
12	Процент озеленение земельного	37%	41%	48%	
12	участка	3/70	4170	4870	
	Минимальное количество мест				
12	для стоянки на погрузочно-	<i>A</i>	2	1	
13	разгрузочных площадках в	4	3	1	
	границах земельного участка				

Подп. и дата Взам. инв. №

Инв. № подл.

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подп. Дата

3460-120424-ППТ-ПЗ

Лист

		Наименование объекта капитального строительства					
№ п/п	Параметры	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 m^2	1026 м ²	-			
Прим	ечание: * - площадь может уточнять	ся на последующи	их стадиях проек	гирования			

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 инфраструктур:

<u>Водоснабжение.</u> 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.

;		4
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. и

<u>Ливневая канализация.</u> Отведение поверхностных дождевых и талых вод с территории проектирования (в соответствии с техническими условиями МКУ «Управление капитального строительства» ТУ№01-25/5486 от 18.10.2024г.) предусматривается по проектируемым лоткам линейного водоотвода через проектируемые пескоуловители в проектируемую сеть дождевой канализации с последующим накоплением дождевых стоков в накопительных подземных полимерных резервуарах заводского изготовления. Объём накопительных резервуаров, диаметр линейного водоотвода и дождевой канализации должны уточняться на последующей стадии проектирования.

<u>Теплоснабжение.</u> Теплоснабжение проектируемых объектов в потребном объеме 4,2050 Гкал/час будет осуществлено от планируемой блочно-модульные отдельно стоящей котельной установки с максимальной тепловой нагрузкой 4,8 Гкал/час. Блочно-модульная отдельно стоящая котельная установка предусматривается в планируемой зоне объектов коммунального обслуживания. Все параметры системы уточняются на последующей стадии проектирования.

<u>Газоснабжение.</u> Для функционирования котельной планируется использовать природный газ ГОСТ 5542.

Техническая возможность транспортировки природного газа по промышленному газопроводу ГРС 2 - ПАО «ММК» в количестве $350 \, \text{м}^3$ /час для газоиспользующего оборудования проектируемого объекта подтверждается письмом ПАО «ММК» от 04.06.2024г. № УГЭ.

Согласно письму МУП «Магнитогорские газовые сети» от18.06.2024г. №МГС-222/2024 ближайшей точкой подключения является перспективный отвод газопровода высокого давления на ГРГШ1 (кад. номер зем.уч. 74:33:0203001:981) диаметром 89 мм, на расстоянии по прямой 420м.

<u>Электроснабжение.</u> Согласно техническим условиям АО «Горэлектросеть» (см. Приложение ТУ АО «Горэлектросеть» от 22.10.2024г. №06/5405, от 06.12.2024г. №03/6277, от 01.04.2024г. №03/1550/1, от 01.04.2024г. №03/1546/1) потребная нагрузка может быть покрыта за счет подключения к РТП Водонапорная башня после ее реконструкции сетевой организацией.

Характеристики планируемых объектов капитального строительства:

- Максимальная мощность объект капитального строительства начального и среднего общего образования 280 кВт
- Максимальная мощность объект капитального строительства дошкольного образования 243,78 кВт
- Максимальная мощность блочной котельной 31кВт
- Уровень напряжения − 0,4 кВ
- Категория надежности электроснабжения II (вторая)

Стоимость технологического присоединения будет определена при заключении договора об осуществлении технологического присоединения на основании законодательных актов, действующих на момент заключения договора и ставок, утвержденных на год, в котором будет заключен договор об осуществлении технологического присоединения.

Присоединение объектов будет осуществлено, в рамках исполнения технических условий при заключении договоров об осуществлении технологических присоединений в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств юридических и физических лиц к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 861 от 27.12.2004.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

<u>Улично-дорожная сеть.</u> 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.

<u>TKO</u>. Вывоз и утилизацию TKO 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.

Диет 3460-120424-ППТ-ПЗ	Взам. инв. №						
лист 3460-120424-ППТ-ПЗ	Попп и пата	דוסלווי זו לתות					
	Инв № полп	11115: 37= 110,A91:				3460-120424-ППТ-ПЗ	Лист

2 Положение об очередности планируемого развития территории

Освоение территории проектирования предусматривается в 1 этап. Разбивки на очереди проектом планировки не предусматривается.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства разработанном на дальнейших стадиях проектирования.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ).

После завершения строительно-монтажных работ по возведению объектов капитального строительства, выполняется строительство наружного освещения, проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочих объектов, необходимых для функционирования территории.

Взам. инв. №								
Подп. и дата								
Инв. № подл.							3460-120424-ППТ-ПЗ	Лист
Ив	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	3400-120424-11111-113	8