

Акционерное общество
"Магнитогорский институт по проектированию
металлургических заводов"

АО "МАГНИТОГОРСКИЙ ГИПРОМЕЗ"

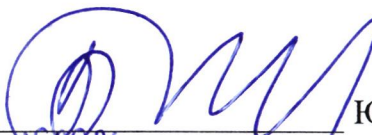
ООО "Территория Притяжения".
Документация о внесении изменений в проект
планировки территории города Магнитогорска,
утвержденный постановлением
администрации города от 06.09.2019 №10825-П,
в районе улицы Зеленая, 3

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории. Основная часть
Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого
развития территории, о характеристиках объектов
капитального строительства

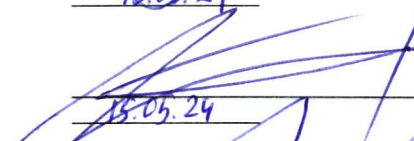
М55065-ППТ2.ПРТ

Генеральный директор


15.05.24

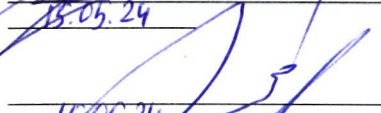
Ю.А. Тверской

Первый заместитель
генерального директора


15.05.24

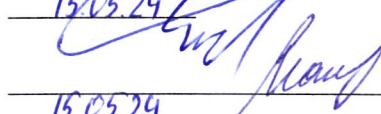
И.Н. Влад

Главный инженер проекта


15.05.24

А.А. Зиборов

Главный архитектор института


15.05.24

А.В. Макеева

Изм.			
№ док.			

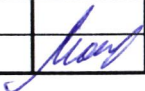
2024

Инв. № подл.

Подп. И дата

Взам. Инв. №

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	M55065-ППТ1	Проект планировки территории. Основная часть Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть	
	M55065-ППТ2.ПРТ	Проект планировки территории. Основная часть Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	
	M55065-ППТ3.ОРТ	Проект планировки территории. Основная часть Раздел 3. Положение об очередности планируемого развития территории	
	M55065-ППТ4	Проект планировки территории Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
	M55065-ППТ5.ПЗ	Проект планировки территории Раздел 5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	

						M55065-СД			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ	Статья	С.	Страниц
									1
							АО "МАГНИТОГОРСКИЙ ГИПРОМЕЗ"		
Нач. отд.		Макеева		 15.05.24					
Инв. № подл.				Подп. и дата			Взам. инв. №		

Содержание

ВВЕДЕНИЕ	3
Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства.....	4
1 Характеристика планируемого развития территории.....	4
1.1 Плотность и параметры застройки территории.....	6
1.2 Предложения по формированию красных линий.....	6
1.3 Планируемое размещение объектов капитального строительства	12
1.4 Зоны с особыми условиями использования территории	12
2 Характеристики объектов капитального строительства	13
2.1 Характеристики объектов капитального строительства.....	13
2.2 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры	13
2.2.1 Транспорт и улично-дорожная сеть	15
2.2.2 Пешеходное движение	16
2.2.3 Общественный пассажирский транспорт	16
2.3 Характеристики объектов инженерной инфраструктуры	16
2.3.1 Водоснабжение	16
2.3.2 Водоотведение.....	17
2.3.3 Теплоснабжение.....	17
2.3.4 Электроснабжение	17
2.3.5 Газоснабжение.....	17
2.3.6 Инженерная подготовка территории	17
3 Основные технико-экономические показатели	18

M55065-ППТ2.ПРТ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Островская			15.05.24
Зав. гр.		Воротникова			15.05.24
Н. контр.		Волкова			15.05.24
Нач. отд.		Макеева			15.05.24
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ					
АО "МАГНИТОГОРСКИЙ ГИПРОМЕЗ"					
Согласовано					
Инв. № подл.			Подп. и дата		Взам. инв. №

						М55065-ППТ2.ПРТ	с.
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.					Подп. и дата		Взам. инв. №

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки разработан на основании постановления администрации города Магнитогорска Челябинской области №4457-П от 08.05.2024 "О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 06.09.2019 №10825-П, в районе улицы Зеленая, 3" (приложение А).

Проектом предусматривается изменение видов разрешенного использования земельных участков (в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска) и размещение комплекса из объектов капитального строительства на нескольких земельных участках (Постановление правительства РФ от 6 апреля 2022 г. № 603).

Для подготовки документации по планировке территории использованы следующие исходные данные:

1) инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО "ЧелябинскТИСИЗ" в 2024 году (отчет 23/2024-ИГДИ);

2) сведения о ранее образованных земельных участках, попадающих в границы проектирования на основе кадастровых планов территории, предоставленных филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области:

- № КУВИ-001/2024-119792750 от 02.05.2024;
- № КУВИ-001/2024-119799410 от 02.05.2024;
- № КУВИ-001/2024-119797873 от 02.05.2024;
- № КУВИ-001/2024-119793462 от 02.05.2024;
- № КУВИ-001/2024-119795073 от 02.05.2024;
- № КУВИ-001/2024-119794235 от 02.05.2024.

3) исходные данные, предоставленные отделом информационного обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительства г. Магнитогорска.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:

- 1) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 04.08.2023);

						M55065-ППТ2.ПРТ	С.
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.				Подп. и дата		Взам. инв. №	

- 2) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
 - 3) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
 - 4) Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 №428 (изм. от 29.06.2021 №148);
 - 5) Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска утверждены Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 года №7;
 - 6) Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 №125 ((в редакции решения МГСД от 26.03.2024 №39);
 - 7) Постановление Правительства РФ №160 от 24.02.2009г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (с изм. на 18.02.2023);
 - 8) Постановление правительства РФ от 6.04.2022 г. № 603 «О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство ОКС, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков».
- а также в соответствии с действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарными правилами и нормами.

Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

1 Характеристика планируемого развития территории

Проектируемая территория находится в центре Правобережного района города Магнитогорска на территории парка Притяжение, возле существующего отеля «Европа».

Площадь проектируемой территории составляет 10,9453 га.

						M55065-ПШТ2.ПРТ	С.
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.				Подп. и дата		Взам. инв. №	

В соответствии с Генеральным планом г. Магнитогорска категория земель - земли населенных пунктов.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска проектируемая территория располагается в следующих территориальных зонах:

- 1) Зона обслуживания и деловой активности местного значения (Ц-2);
- 2) Зона рекреационного назначения с объектами отдыха и социальной инфраструктуры (Р-4);
- 3) Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3);
- 4) Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4).

Территория для размещения ОКС граничит:

- с западной стороны – ул. Притяжение и СНТ Мичурина-1;
- с северной стороны – санаторий-профилакторий «Южный»;
- с южной стороны – парк «Притяжение»;
- с восточной стороны – парк «Притяжение».

Площадка частично застроена. Перечень существующих зданий и сооружений и инженерных коммуникаций на проектируемой территории:

- гостиница "Европа";
- здания хоз. бытового назначения - гаражи;
- строения инженерного обеспечения – трансформаторная подстанция.

В остальном – проектируемая территория является зоной для перспективной застройки.

Ближайшая жилая застройка (не учитывая СНТ Мичурина-1) находится с северо-западной стороны от проектируемой территории на расстоянии 0,75 км.

Проектом предусмотрено размещение комплекса из ОКС на нескольких земельных участках, с комплексным благоустройством территории. В комплекс входят:

- здание аквапарка с теплым переходом;
- здания бань индивидуального парения (3 шт.);
- благоустройство территории;
- организация автостоянки;
- выделение зоны перспективной застройки.

						M55065-ППТ2.ПРТ	С.
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.				Подп. и дата		Взам. инв. №	

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану в границах проектирования располагается 7 земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:0218001. В данный момент только один участок в границах проектирования частично застроен: 74:33:0218001:859. Остальные участки и их части в границах проектирования являются зоной для перспективной застройки.

Проектируемый комплекс расположен на нескольких земельных участках в двух территориальных зонах Ц-2 и Р-4.

За земельные участки под проектируемый комплекс из новых ОКС принимаются земельные участки с кадастровым номером: 74:33:0218001:859, 74:33:0218001:913 и часть земельного участка 74:33:0218001:927, входящая в границы проектирования.

За земельные участки под проектируемый комплекс благоустройства территории для проектируемого ОКС принимаются земельные участки с кадастровым номером: 74:33:0218001:859, 74:33:0218001:913, и части земельных участков 74:33:0218001:927, 74:33:0000000:12598, 74:33:0218001:887, входящие в границы проектирования.. Автостоянка транспортных средств для проектируемого комплекса расположена в территориальных зонах Ж-3, Ж-4, Р-4.

Земельный участок, с кадастровым номером 74:33:0218001:859 расположен в территориальной зоне Ц-2 (зона обслуживания и деловой активности местного населения). Проектом предусматривается изменение видов разрешенного использования с кадастровым номером 74:33:0218001:859 с «для сельскохозяйственного производства» на «гостиничное обслуживание/4.7», «развлекательные мероприятия/4.8.1», «обеспечение занятий спортом в помещениях/5.1.2», «предоставление коммунальных услуг/3.1.1».

Предельны параметры застройки рассчитаны исходя из обмеров расположения зданий в границе земельного участка на чертеже планировки территории, в соответствии с параметрами определенными заказчиком и могут быть уточнены на стадии подготовки рабочей документации (не превышая параметров действующих ПЗиЗ).

Коэффициент застройки ЗУ, с кадастровым номером 74:33:0218001:859 определяется отношением площади, занятой зданиями и сооружениями, к площадям участков.

– Общая площадь ЗУ, с кадастровым номером 74:33:0218001:859 = 21 327 м².

						M55065-ПШТ2.ПРТ	С.
							6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.				Подп. и дата		Взам. инв. №	

– Площадь застройки существующего здания гостиницы «Европа» 1993,03 м².
Общая площадь здания 3986,06 м².;

– Площадь застройки части проектируемого здания аквапарка с теплым переходом 3238 м². Общая площадь здания 5034,40 м².;

– Площадь застройки трансформаторной подстанции 36 м². Общая площадь здания 36 м².;

– Площадь застройки части проектируемой бани индивидуального парения 62 м². Общая площадь зданий 62 м².;

$$K_{\text{застр.}} = 5329 \div 21\,327 = 0,25$$

Процент застройки в границах земельного участка 25%.

Коэффициент плотности застройки ЗУ, с кадастровым номером 74:33:0218001:859 определяется отношением площади всех этажей зданий и сооружений к площадям участков.

$$K_{\text{плотн.застр.}} = 9118,46 \div 21\,327 = 0,427$$

Таблица 1 - Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны Ц-2 (ПЗиЗ г. Магнитогорска).

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,01 га
Минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг»	не подлежит установлению
Максимальная площадь земельного участка	5 га
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия документации по планировке территории либо отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки, при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (уменьшение отступа до 0 м) главный фасад объекта капитального строительства может располагаться по передней границе земельного участка, при этом входные группы и крыльца не

						М55065-ППТ2.ПРТ	С.
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.					Подп. и дата		Взам. инв. №

Параметры	Значение
	должны размещаться на территориях общего пользования, а боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка
Предельное количество этажей многоквартирного дома на земельном участке - с видом «малоэтажная многоквартирная жилая застройка»; - с видом «среднеэтажная жилая застройка»; - с видом «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»	до четырех этажей, включая мансардный не выше восьми этажей девять этажей и выше
Предельное количество этажей - индивидуального жилого дома - дом блокированной застройки - иные здания	не больше трех не больше трех не подлежит установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	85 процентов
Коэффициент плотности застройки	3,0*
Озеленение территории	не менее 15 процентов от площади земельного участка

Согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка, с кадастровым номером 74:33:0218001:859 не превышает допустимые предельные параметры разрешённого строительства в зоне Ц-2. А значит, данный участок допустимо застроить до 85%.

Земельный участок, с кадастровым номером 74:33:0218001:913 расположен в территориальной зоне Р-4 (зона рекреационного назначения с объектами отдыха и социальной инфраструктуры). Проектом предусматривается изменение вида разрешенного использования с кадастровым номером 74:33:0218001:913 — с «для сельскохозяйственного производства, Трансформаторный пункт, линейный объект (газопровод), для эксплуатации блочного газорегуляторного пункта, Для строительства малоэтажной индивидуальной жилой застройки с объектами соцкультбыта» на «развлекательные мероприятия/4.8.1», «обеспечение занятий спортом в помещениях/5.1.2».

Предельны параметры застройки рассчитаны исходя из обмеров расположения зданий в границе земельного участка на чертеже планировки территории, в соответ-

						M55065-ПШТ2.ПРТ	С.
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.				Подп. и дата		Взам. инв. №	

ствии с параметрами определенными заказчиком и могут быть уточнены на стадии подготовки рабочей документации (не превышая параметров действующих ПЗиЗ).

Коэффициент застройки ЗУ, с кадастровым номером 74:33:0218001:913 определяется отношением площади, занятой зданиями и сооружениями, к площадям участков.

– Общая площадь ЗУ, с кадастровым номером 74:33:0218001:913 = 9 841 м². На ЗУ, с кадастровым номером 74:33:0218001:913 отсутствуют существующие ОКС.

– Площадь застройки части проектируемого здания аквапарка с теплым переходом 3034 м². Общая площадь здания 4717,23 м².;

– Площадь застройки части проектируемых бань индивидуального парения 178м². Общая площадь зданий 178 м².;

$$K \text{ застр.} = 3212 \div 9841 = 0,326$$

Процент застройки в границах земельного участка 32,6%.

Коэффициент плотности застройки ЗУ, с кадастровым номером 74:33:0218001:913 определяется отношением площади всех этажей зданий и сооружений к площадям участков.

$$K \text{ плотн.застр.} = 4895,23 \div 9841 = 0,497$$

Земельный участок, с кадастровым номером 74:33:0218001:927 расположен в территориальной зоне Р-4 (зона рекреационного назначения с объектами отдыха и социальной инфраструктуры). На части земельного участка 74:33:0218001:927 будет располагаться проектируемый комплекс. За площадь части земельного участка 74:33:0218001:927 под проектируемый комплекс принята площадь этого земельного участка в границах проектирования: 18 833 м². На данной части земельного участка в данный момент отсутствуют существующие ОКС.

– Площадь застройки части проектируемого здания аквапарка с теплым переходом 165,4 м². Общая площадь здания 257,16 м².

В данном случае коэффициент застройки части ЗУ, с кадастровым номером 74:33:0218001:927 определяется отношением площади, занятой зданиями и сооружениями, к площади части участка, в границах проектирования.

$$K \text{ застр.} = 165,4 \div 18833 = 0,009$$

Процент застройки в границах земельного участка 0,9%.

						М55065-ППТ2.ПРТ	С.
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.					Подп. и дата		Взам. инв. №

В данном случае коэффициент плотности застройки ЗУ, с кадастровым номером 74:33:0218001:927 определяется отношением площади всех этажей зданий и сооружений к площади части участка, в границах проектирования.

$$K_{\text{плотн.застр.}} = 257,16 \div 18833 = 0,014$$

Таблица 2 - Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны Р-4.

Параметры	Значение
Площадь зеленых насаждений	не менее 30 процентов от площади земельного участка
Минимальная площадь земельного участка	0,1 га
Минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг»	не подлежит установлению
Максимальная площадь земельного участка	300 га
Минимальные отступы от строения до красной линии в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории: от границ магистральных улиц от границ иных улиц	определяются документацией по планировке территории 6 м 3 м
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м
Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не более 60 процентов
Парковки	10 процентов от площади земельного участка
Площадь зеленых насаждений	не менее 30 процентов от площади земельного участка

						М55065-ПШТ2.ПРТ	С.
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.					Подп. и дата		Взам. инв. №

Согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска коэффициент застройки земельного участка, с кадастровым номером 74:33:0218001:913 и части земельного участка 74:33:0218001:927, в границах проектирования не превышает допустимые предельные параметры разрешённого строительства в зоне Р-4. А значит данный участок и часть участка допустимо застроить до 60%.

Так же в границах проектирования выделена зона для перспективной застройки.

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Зоны планируемого размещения отображены в соответствии с полученными постановлениями « О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» (Приложение К, Л).

1.2 Предложения по формированию красных линий

Проектное предложение состоит в изменении и установлении красных линий, установлении линий регулирования застройки в границах проектирования с учетом существующей и проектируемой застройки.

В целях уточнения границ территорий общего пользования, с учётом расположения ранее сформированных земельных участков и их использования (включая застройку), а также расположения линейных объектов, которые имеются или которые планируется разместить в будущем проектом предусмотрено изменение и установление границ красных линий вдоль ул. Притяжение, с отменой красной линии в месте размещения проектируемого комплекса.

Линии регулирования застройки устанавливаются вдоль существующих и устанавливаемых красных линий:

с отступом 6 м по магистральной улицы районного значения регулируемого движения ул. Притяжение.

Таблица 3 - Перечень координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

№	X	Y
Устанавливаемая красная линия №1		
1	408894,73	1360418,27

						M55065-ППТ2.ПРТ	С.
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.				Подп. и дата		Взам. инв. №	

№	X	Y
2	408870,40	1360418,44
Устанавливаемая красная линия №2		
3	408843,40	1360608,43
4	408843,44	1360626,45
Устанавливаемая красная линия №3		
5	408965,37	1360940,68
6	408965,43	1360965,98

1.3 Планируемое размещение объектов капитального строительства

Проектируемый аквапарк в плане состоит из комплекса двух зданий – основное здание с двумя внутренними бассейнами и здания отдельно стоящей бани, а также четырех открытых бассейнов. Проектируемый аквапарк размещается на двух земельных участках с кадастровым номером: 74:33:0218001:859, 74:33:0218001:913, заступает на ЗУ 74:33:0218001:927. С северной стороны основное здание аквапарка примыкает теплым переходом к существующему двухэтажному зданию гостиницы «Европа».

Проектируемые бани индивидуального парения расположены в юго-восточной части проектируемого комплекса, на двух земельных участках с кадастровым номером: 74:33:0218001:859, 74:33:0218001:913

Проектируемая трансформаторная подстанция расположена с западной стороны от существующей гостиницы «Европа», на земельном участке с кадастровым номером: 74:33:0218001:859.

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

В границах проектирования находятся только подводящие сети к существующим ОКС. Охранные зоны от подводящих сетей не устанавливаются. Проектирование новых подводящих сетей к проектируемым ОКС предусмотрено отдельным проектом.

Расстояние от проектируемого объекта до ближайшего жилья – 750 м, до р. Урал - 3400 м.

						М55065-ПШТ2.ПРТ	с.
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.				Подп. и дата		Взам. инв. №	

В границы проектирования попадают зоны с особыми условиями использования территории, находящиеся в границах проектирования, состоящих на кадастровом учете. Вся территория в границах проектирования находится в зоне охраны искусственных объектов.

Таблица 4 - Перечень зон с особыми условиями использования территории, находящихся в границах проектирования, состоящих на кадастровом учете

Номера п/п	Виды зоны с особыми условиями использования территории	Кадастровый номер
1	Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона транспорта	74:00-6.749
2		74:00-6.747
3		74:00-6.750
4		74:00-6.748

2 Характеристики объектов капитального строительства

1.1 2.1 Характеристики объектов капитального строительства

Проектом предусматривается снос некоторых существующих объектов капитального строительства и размещение проектируемого комплекса объектов капитального строительства на нескольких земельных участках. Существующие ОКС подлежащие сносу: гаражи, гостиничные коттеджи (3 шт.), трансформаторная подстанция. Проектируемые объекты капитального строительства: аквапарк с теплым переходом, трансформаторная подстанция, бани индивидуального парения (3 шт.).

Проектируемый аквапарк в плане состоит из комплекса двух зданий – основное здание с двумя внутренними бассейнами и здания отдельно стоящей бани, а также четырех открытых бассейнов. Основное здание – двухэтажное с подвалом, в плане представляет собой сложную форму. С северной стороны основное здание аквапарка примыкает теплым переходом к существующему двухэтажному зданию гостиницы «Европа». Здание отдельно стоящей бани – одноэтажное с подвалом, прямоугольное в плане. Отдельно стоящая баня расположена в северо-восточной стороне проектируемого

						M55065-ППТ2.ПРТ	С.
							13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.				Подп. и дата		Взам. инв. №	

комплекса. (см. Материалы по обоснованию проекта лист 5 «Вариант планировочных и(или) объемно-пространственных решений застройки территории. М 1:1000»)

Проектируемые бани индивидуального парения – одноэтажные, прямоугольные в плане. Расположены бани индивидуального парения в юго-восточной части проектируемого комплекса.

Проектируемая трансформаторная подстанция – одноэтажная, прямоугольная в плане. Расположена ТП с западной стороны от существующей гостиницы «Европа».

Функционально проектируемые здания являются физкультурно-оздоровительными, досуговыми.

Таблица 5 – Ведомость ОКС

№	Наименование и обозначения	Этажность	Количество зданий	Площадь здания, м ²	
				застройки	общая
1	Гостиница «Европа»	2	1	1993,03	3986,06
2	Трансформаторная подстанция*	1	1	63,00	63,00
3	Гараж*	1	1	356,35	356,35
4	Гостиничный коттедж*	1	1	100,00	100,00
5	Гостиничный коттедж*	1	1	100,00	100,00
6	Гостиничный коттедж*	1	1	100,00	100,00
7	Гараж*	1	1	43,64	43,64
8	Гараж*	1	1	43,64	43,64
9	Гараж*	1	1	43,64	43,64
10	Аквапарк с теплым переходом	2	2	6437,40	10008, 79
11	Трансформаторная подстанция	1	1	36,00	36,00
12	Баня индивидуального парения	1	1	80,00	80,00

						М55065-ПШТ2.ПРТ	с.
							14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.					Подп. и дата		Взам. инв. №

№	Наименование и обозначения	Этажность	Количество зданий	Площадь здания, м ²	
				застройки	общая
13	Баня индивидуального парения	1	1	80,00	80,00
14	Баня индивидуального парения	1	1	80,00	80,00
	ИТОГО:			8706,43	14270, 85

* - ОКС, подлежащие сносу (не учтены в итогах)

2.2 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.2.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

Для обеспечения подъездов к существующей гостинице «Европа» и проектируемому комплексу предлагается сохранить уже существующий подъезд с северной стороны, который связывает ул. Зеленая с существующей гостиницей.

При существующей гостинице «Европа» уже есть 11 парковочных машиномест.

Так же проектом запроектирован проезд 1 с организацией парковки с западной стороны от проектируемого комплекса. Основная транспортная связь проектируемого комплекса с другими районами города Магнитогорска осуществляется с выездом через проезд 1 на прилегающую улицу Притяжение и далее на смежные улицы города.

К зданиям обеспечены проезды для пожарных машин с двух продольных сторон. Проезды для пожарной техники запроектированы в твердом покрытии, шириной 3,5-6 м. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной приведена на листе 2 материалов по обоснованию проекта планировки территории.

Согласно приложению Ж, СП 42.13330.2016 для аквапарков и бассейнов предусматривается 1м/м на 5-6 единовременных посетителей. В соответствии с предоставленной заказчиком информацией, предусмотрено 400 единовременных посетителей.

Итого необходимое количество машиномест по расчету: $400/7 = 57$ м/м.

						M55065-ППТ2.ПРТ	с.
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.				Подп. и дата		Взам. инв. №	

Проектом предусмотрено 250 м/м для легковых автомобилей, из них 6м/м для МГН, и 5 м/м для автобусов (3.5х14 м). Все парковочные места являются гостевыми.

По территории проектируемой автопарковки предусмотрены проезды, позволяющие осуществлять круговой проезд по периметру. Обеспечен выезд с каждого ряда маш/мест. Основной вид транспорта – легковые автомобили. Но так же предусмотрен заезд автобусов. Геометрические параметры автомобильных подъездов выполнены с учетом эксплуатируемого вида транспорта.

2.2.2 Пешеходное движение

Для организации пешеходного движения в целях безопасного передвижения людей к существующим и проектируемым зданиям, по парковке и по «открытой» территории комплекса существуют тротуары.

В районе местоположения гостиницы «Европа» имеются существующие тротуары и благоустроенные площадки.

2.2.3 Общественный пассажирский транспорт

На 2024 г. движение общественного транспорта происходит по: ул. Зеленая (автобус «Ж/Д вокзал-Аэропорт» и №5; маршрутное такси № 24).

2.3 Характеристики объектов инженерной инфраструктуры

2.3.1 Водоснабжение

Проектирование новых подводящих сетей к проектируемым ОКС предусмотрено отдельным проектом.

						М55065-ППТ2.ПРТ	с.
							16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.				Подп. и дата			Взам. инв. №

2.3.2 Водоотведение

Проектирование новых подводящих сетей к проектируемым ОКС предусмотрено отдельным проектом.

2.3.3 Теплоснабжение

Проектирование новых подводящих сетей к проектируемым ОКС предусмотрено отдельным проектом.

2.3.4 Электроснабжение

Проектирование новых подводящих сетей к проектируемым ОКС предусмотрено отдельным проектом.

2.3.5 Газоснабжение

Проектирование новых подводящих сетей к проектируемым ОКС предусмотрено отдельным проектом.

2.3.6 Инженерная подготовка территории

Мероприятия отсутствуют

						М55065-ППТ2.ПРТ	С.
							17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инв. № подл.					Подп. и дата		Взам. инв. №

3 Основные технико-экономические показатели

Таблица 6 - Основные технико-экономические показатели на проектируемую территорию

		74:33:0218001:859 S = 21 327 м ²	74:33:0218001:913 S = 9 841 м ²	Часть 74:33:0218001:927 S = 18 833 м ²	Общий баланс Территории S = 50 001 м ²
Площадь застройки	Термальный комплекс	3238	3034	165,4	6437,4
	Гостиница «Европа	1993,03	-	-	1993,03
	Индивидуальные бани (3 шт.)	62	178	-	240
	Трансформаторная подстанция	36	-	-	36
	Общая	5329,03	3212	165,4	8706,43
% проект		25	33	1	17
% ПЗиЗ		85	60	60	-
Общая площадь ОКС	Термальный комплекс	5034,4	4717,23	257,16	10 008,79
	Гостиница «Европа	3986,06	-	-	3986,06
	Индивидуальные бани (3 шт.)	62	178	-	240
	Трансформаторная подстанция	36	-	-	36
	Общая	9118,46	4895,23	257,16	14 270,85
к плотн. проект		0,43	0,50	0,01	0,29
к плотн. ПЗиЗ		3	не уст.	не уст.	-
% озел проект		30	30	91	53
% озел ПЗиЗ		15	30	30	-

						М55065-ПШТ2.ПРТ		с.
								18
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			
Инв. № подл.				Подп. и дата			Взам. инв. №	

Таблица регистрации изменений								
Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулиро- ванных				
Инв. № подл.			Подп. и дата			Взам. инв. №		