

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

Основание для разработки проекта планировки территории: Постановление Администрации города Магнитогорска от 14.11.2024 №11921-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска, в границах улиц Дружбы, Суворова, Грязнова, Советская».

Площадь проектируемой территории: 41,8245 га

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории: выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

1. Проект разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным Кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 29.10.2020 г. №268 (в редакции от 15.03.2023г. №102); (далее РНГП);
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утверждённые Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 №7;
- Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (в редакции Решения МгСд от 29.06.2021г. №148);
- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008г. № 125 (в редакции Решения МгСд № 227 от 23.12.2025), (далее ПЗЗ);

2. Исходные данные, предоставленные УАиГ администрации города от 14.11.2024г.

3. Для выполнения градостроительной документации использовались данные кадастрового плана территории (Росреестр) от 18.02.2025г. №КУВИ-74_33_0212003_2024-09-01.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого

государственного реестра недвижимости (МСК-74);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены 12.2024г. ООО «ГеоСфера»).

1. Положение и особенности опорного плана проектируемой территории

Проектируемая территория находится в Правобережном районе города Магнитогорска. С северной стороны территории проходит ул. Дружбы и среднеэтажная многоквартирная жилая застройка, с южной - ул. Грязнова и среднеэтажная многоквартирная жилая застройка, с западной – ул. Советская и среднеэтажная многоквартирная жилая застройка; с восточной стороны – ул. Суворова и среднеэтажная многоквартирная жилая застройка.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ в следующей территориальной зоне:

1. Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2)
2. Зона зеленых насаждений общего пользования (Р-1)

Рассматриваемая территория полностью застроена объектами капитального строительства: многоквартирными жилыми домами, школой-интернат «Семья», спортивной школой №4, средней общеобразовательной школой № 65 имени Б. П. Агапитова, дошкольными образовательными учреждениями №140, №117, №122, № 132, магнитогорской федерацией спортивной аэробики и средне общеобразовательной школой № 63.

1.1. Климат

Климатическая характеристика проводится по данным СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» по м/ст. Челябинск.

Значения климатических параметров:

- суммарная солнечная радиация (прямая и рассеянная) за год на горизонтальную поверхность при безоблачном небе – 6092МДж/м² ;
- температура воздуха - среднегодовая температура 1,2 0С, среднемесячные температуры – января -16,9 0С, июля - +18.3 0С, абсолютные температуры воздуха - минимальная - - 48 0С,

максимальная - + 40 0С;

- среднее число дней с температурой воздуха менее -15 0С - 60дней;
- продолжительность безморозного периода - 160 дней.

1.2 Влажностный режим:

Территория недостаточно увлажнена.

- среднегодовая относительная влажность - 72%;
- число засушливых дней с относительной влажностью менее 30% - в среднем за год 43 с максимумом в мае - 63дня;
- годовое количество осадков - 439 мм, за теплый период - 322 мм, холодный - 115мм;
- средняя высота снежного покрова - 30-50см;

На территории проектирования отсутствуют редкие исчезающие виды растений и животных. В ходе строительства не производится вырубка зелёных насаждений. Территория проектирования достаточно освоена, в связи с чем влияние на животный и растительный мир отсутствует. В виду отсутствия на рассматриваемой территории факторов, влияющих на животный и растительный мир, специальные мероприятия по их охране не предусматриваются.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости территория проектирования частично расположена в границах зон с особыми условиями использования территории:

1.3. Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

б) вокруг воздушных линий электропередачи – 2 метра в каждую сторону от оси инженерной сети для ВЛ 0,4 кВ и ВЛ 10 кВ согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

в) вокруг КТП 0,4/10кВ – радиусом 10м (согласно Постановлению Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

Охранные зоны газораспределительных систем

а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2–х метров с каждой стороны газопровода (согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей).

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

а) границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

1.4 Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

1) расстояние по горизонтали (в свету) от водопровода до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от самотечной канализации (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

1.5. Зоны с особыми условиями использования территории, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости:

ЗОУИТ74:00-6.748- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе.

ЗОУИТ74:00-6.747- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе.

ЗОУИТ74:00-6.749- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе.

ЗОУИТ74:00-6.750- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе.

1.6 Расстояния от контейнерных и специальных площадок

Расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов не менее 20 метров (согласно санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-

21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений".

2. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Цель проекта планировки территории - установление границ зоны проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0212003:3963 – Малоэтажный многоквартирный жилой дом. Вид разрешенного использования земельного участка - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1).

Красные линии на территории проектирования – установленные и корректировки не подлежат. Линии регулирования застройки устанавливаются на расстоянии 6 м от красных линий в свободных от существующей застройки территории. В остальных случаях линии регулирования застройки устанавливаются по существующим объектам капитального строительства с отступом от 0м до 3м.

Таблица 2.1 – Ведомость проектируемых зданий, сооружений.

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	Кол-во зданий, шт	№ на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Этажность	Площадь застройки, м ² (40% max.)	Площадь общая, м ² (к. плотности застройки 0,8)	Реконстр./проект. здание
74:33:0212003:3963 (5439,0 кв.м)	Челябинская область, город Магнитогорск, р-н Правобережный, ул Суворова, 112	Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка *	2.1.1	1	1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	до 4	до 2175,6	до 4351,2	Проект.

Примечание:

1) Площадь застройки, общая площадь и этажность проектируемого здания указаны по предельным параметрам для малоэтажного многоквартирного жилого дома в соответствии с ПЗЗ г. Магнитогорска.

* Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в отношении объектов капитального строительства, планируемых к строительству, и земельных участков, предусмотренных документацией по планировке территории, подготовленной и утвержденной в соответствии с действующим законодательством.

Баланс земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212003:3963 для размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки (№1 на плане).

Таблица 2.2 Баланс земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212003:3963

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка, м ²	5 439,00	100
2	Общая площадь застройки, м ²	до 2175,60	40
3	Общая площадь объектов, м ²	до 4351,20	
4	Общая площадь покрытий, м ²	1903,6	35
5	Общая площадь озеленения, м ²	1359,8	25
6	Процент застройки территории	40	%
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,8	
87	Население	145	

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки и жилищной обеспеченности:

- Процент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка;

Процент застройки территории в проекте рассчитан по формуле:

$$2175,60 \text{ м}^2 / 5439,0 \text{ м}^2 * 100\% = 40\%$$

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$4351,20 \text{ м}^2 / 5439,0 \text{ м}^2 = 0,8$$

- Количество населения определяется по норме жилищной обеспеченности. Проектируемый многоквартирный жилой дом предусмотрен муниципальным по уровню комфорта (30 кв.м. на 1 человека жилой площади - квартиры):

Количество населения рассчитано по формуле:

$$4351,20 \text{ м}^2 / 30 \text{ м}^2 = 145 \text{ человек}$$

По данным оценки численности и демографии постоянного населения РФ (на 01.01.2025) Федеральной службы государственной статистики (Росстат):

Процент население в возрасте до 18 лет — 22,4% от общего числа жителей.

Из них:

- дети в возрасте от 0 до 3 лет - 4-5%.

- дети в возрасте от 3 до 7 лет - 6,7–7%.

- дети в возрасте от 7 до 18 лет – 10,4%.

Потребность в социальном обслуживании для проектируемого многоквартирного жилого дома рассчитан по Местным нормативам градостроительного проектирования города Магнитогорска (Табл. 5).

1) Дошкольные образовательные организации:

– 83 мест на 100 детей в возрасте от 0 до 3 лет:

$$145 * 5\% = 8 \text{ детей.}$$

$$8 / 100 * 83 = 7 \text{ мест}$$

– 100 мест на 100 детей в возрасте от 3 до 7 лет:

$$145 * 7\% = 10 \text{ детей.}$$

$$10 / 100 * 100 = 10 \text{ мест}$$

Итого: потребность в Дошкольных образовательных организациях для проектируемого многоквартирного жилого дома = 18 мест*

2) Общеобразовательные организации

- 86 мест на 100 детей в возрасте от 7 до 18 лет

$$145 * 10,4\% = 15 \text{ детей}$$

$$15 / 100 * 86 = 13 \text{ мест}$$

Итого: потребность в Общеобразовательных организациях для проектируемого многоквартирного жилого дома = 13 мест **

* В радиусе пешеходной доступности (500м) располагаются существующие дошкольные образовательные организации №122, 117, 140, 132.

По данным запроса в существующую дошкольную образовательную организацию №122 от 03.08.2025г общая численность воспитанников в 2025 году – 200 человек, при проектной мощности в 220 мест. Таким образом профицит составил 20 человек. (см. Приложение – справка МДОУ «ЦРР-Д/С №122»).

** В радиусе пешеходной доступности (500м) располагаются существующие общеобразовательные организации: Средняя общеобразовательная школа №65, 63.

По данным запроса в существующую общеобразовательную школу №65 от 10.09.2025г общая численность обучающихся в 2025 году – 1183 человек, при проектной мощности в 1200 мест. Таким образом профицит составил 17 человек. (см. Приложение – справка МОУ «СОШ №65 им. Б.П. Агапитова УИПМЭЦ»).

Расчет минимальной обеспеченности элементами благоустройства территории многоквартирного жилого дома.

Проектом планировки на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0212003:3963 для размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (проектируемый объект №1 на плане) предусматривается зона для размещения площадок для игр детей, физической активности и отдыха взрослого населения:

- Детские игровые площадки - 0,4 – 0,7 кв.м на 1 жителя:

$$145 * 0,7 = 101,5 \text{ кв.м}$$

- Площадки отдыха взрослого населения 0,2 кв.м на 1 жителя:

$$145 * 0,2 = 29,0 \text{ кв.м}$$

- Площадки для занятий физкультурой взрослого населения 0,5-0,7 кв.м на 1 жителя:

$$145 * 0,7 = 101,5 \text{ кв.м}$$

- Площадки для хозяйственных целей 0,02 кв.м на 1 жителя:

$$145 * 0,03 = 4,35 \text{ кв.м}$$

Итого: необходимая площадь для размещения элементов благоустройства территории многоквартирного жилого дома = 236,4 кв.м

Проектом на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0212003:3963 предусматривается зона для размещения площадок для игр детей, физической активности и отдыха взрослого населения общей площадью = 285,0 кв.м

Таблица 2.3 – Ведомость зданий, сооружений и земельных участков.

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ ОКС согласно ЕГРН	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Кол-во зданий, шт	Этажность	Площадь застройки, м ²	Площадь общая, м ²	Кол-во квартир, шт	Сущ./проект. здание
74:33:0212003:3962	Челябинская область, город Магнитогорск, р-н Правобережный, улица Суворова, дом 112/1	Многоквартирный жилой дом	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*	2.1.1	74:33:0212003:3925	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	1	4	821,2	2 662	36	Сущ
	Челябинская область, город Магнитогорск, р-н Правобережный, улица Суворова, дом 112/2				74:33:0212003:3900	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	1	4	630,7	1 994,3	24	Сущ
	Челябинская область, город Магнитогорск, р-н Правобережный, улица Суворова, дом 112/3				74:33:0212003:3874	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	1	4	586	1 903,2	24	Сущ
74:33:0212003:13	Челябинская область, город Магнитогорск, р-н Правобережный, улица Дружбы, 33а	Предприятия бытового обслуживания населения	Бытовое обслуживание	3.3	74:33:0208001:3116	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг	1	1	617,1	715,7	-	Сущ
74:33:0212003:93	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Дружбы, 33	Занимаемый нежилым зданием	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (Школа №65)	3.5.1	74:33:0212003:154	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	4	3	4 760,1	1 214,5	-	Сущ
					(овощехранилище)	74:33:0212003:136	Овощехранилище	1	204,4	164,8	-	Сущ
					(склад)	74:33:0212003:135	Склад	1	74,8	59,3	-	Сущ
					(гараж)	74:33:0212003:153	Гараж	1	196,5	142,4	-	Сущ

74:33:0212003:3181	Челябинская область, г. Магнитогорск, район Правобережный, ул. Дружбы, 31/10	Под объекты инженерного оборудования Газоснабжения	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	74:33:0212003:3340	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков,	1	1	37,9	24	-	Сущ
74:33:0212003:14	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Дружбы на территории школы № 65 по ул. Дружбы, 33	Трансформаторная	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	74:33:0212003:281	(котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	1	1	79,6	47,6	-	Сущ
74:33:0212003:3752	Челябинская область, г. Магнитогорск, район Правобережный, ул. Дружбы, 31	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Стоянка транспортных средств. Благоустройство территории	4.9.2 12.0.2	-	Открытые площадки, предназначенные для временного паркования автотранспорта. Размещение элементов благоустройства и озеленения	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:3773	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул Советская, д 125, 127, 127/1	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:324	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок;	1	1	19,8	12,2	-	Сущ
74:33:0212003:70	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул Советская, 125	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:243	обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во	1	5	505	2 112,4	39	Сущ
74:33:0212003:69	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул Советская, 127				74:33:0212003:245	встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	5	766	2 838,4	50	Сущ
74:33:0212003:73	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул Советская, 127/1				74:33:0212003:244		1	5	1003	4 544,8	80	Сущ
74:33:0212003:53	Челябинская область, г. Магнитогорск, район Правобережный, ул. Дружбы, 31				74:33:0212003:107		1	4	507	1 758,3	32	Сущ
74:33:0212003:3774	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул Советская, д 127/2, 127/3, 127/4	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок;	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:85	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул Советская, д 127/2	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:241	обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во	1	5	1034	3 532,5	80	Сущ

74:33:0212003:84	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 127/3				74:33:0212003:246	помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	5	502	1 634,5	40	Сущ
74:33:0212003:62	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 127/4				74:33:0212003:238		1	5	729	3 318,7	60	Сущ
74:33:0212003:3775	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 114/6, 114/5, 114/4	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0128001:1609	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок;	1	1	45,1	28	-	Сущ
74:33:0212003:82	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 114/6	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:262	обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во	1	6	728	2 527,6	60	Сущ
74:33:0212003:83	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 114/5				74:33:0212003:273	встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном	1	5	511	1 624	40	Сущ
74:33:0212003:66	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 114/4				74:33:0212003:317	доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	5	993	3 634	80	Сущ
74:33:0212003:3776	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 114/3	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок;	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:60	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 114/3	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:269	обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во	1	6	997	3 526,2	80	Сущ
74:33:0212003:3777	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 114/2	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	-	-	-	-	-	-
						Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок;	-	-	-	-	-	-
						обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов	-	-	-	-	-	-

74:33:0212003:61	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Суворова, д. 114/2	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:279	обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	6	998	3 532	80	Сущ
74:33:0212003:3778	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Суворова, д. 114/1, 114	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:67	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Суворова, д. 114/1	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:274	обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	5	537	2 018,1	31	Сущ
74:33:0212003:63	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Суворова, д. 114				74:33:0212003:272		1	6	955	3 257,5	79	Сущ
74:33:0212003:3767	Челябинская область, г. Магнитогорск	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Проезд	-	-	-	-	-	-
			Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	74:33:0212003:264	Насосная	1	1	27,8	18,4	-	Сущ
74:33:0212003:3344	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ул. Суворова, 114б	Коммунальное обслуживание (бойлерная)	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	74:33:0128001:1631	нежилое здание - "Бойлерная"	1	1	145,4	118	-	Сущ
74:33:0212003:95	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Суворова	Занимаемый ТП-114 №1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-		-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:96	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный, ул. Советская, д. 127/8	Занимаемый ТП - 114м-н №3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, линий электропередач, ТП)	-	-	-	-	-	-

74:33:0212003:3779	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 129, 129/1	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:58	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 129	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:247	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	6	976	25 522	78	Сущ
74:33:0212003:59	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 129/1				74:33:0212003:236		1	5	731	3 315,4	60	Сущ
74:33:0212003:3753	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 129/2	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:71	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 129/2	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:248		1	5	767	3 319,5	60	Сущ
74:33:0212003:3754	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 129/3, ул Суворова, д 116/4	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:72	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, 129/3	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:251		1	6	989	4 519,4	80	Сущ
74:33:0212003:81	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, уч 116, кв 4				74:33:0212003:319	1	6	989	3 538,7	80	Сущ	

74:33:0212003:9	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Суворова, земельный участок 116/3	Для эксплуатации комплекса зданий детского сада	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	74:33:0128001:1612	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	1	2	597,7	993,5	-	Сущ
					74:33:0212003:3211	Нежилое здание - хозяйственный сарай	1	1	59,7	87,8	-	Сущ
74:33:0212003:37	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Суворова, д. 116, корп. 2	Для эксплуатации комплекса зданий детского сада	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	74:33:0212003:275	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	1	2	659,6	1 046	-	Сущ
					74:33:0212003:276	Нежилое здание - хозяйственный сарай	1	1	58,4	77,9	-	Сущ
74:33:0212003:3352	Российская Федерация, Челябинская область, Магнитогорский городской округ, г Магнитогорск, ул Суворова, земельный участок 116/1	Комплексе зданий детского сада	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	74:33:0212003:3286	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	1	2	1274,2	2 936,3	-	Сущ
					74:33:0128001:1619	Нежилое здание - хозяйственный сарай	1	1	58,3	84,8	-	Сущ
74:33:0212003:16		Комплексе зданий детского сада	Улично-дорожная сеть	12.0.1	-	Автомобильная дорога	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:3760	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 116	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для	-	-	-	-	-	-

74:33:0212003:25	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 116	Эксплуатация многоквартирного жилого дома	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:318	отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	5	1083	3 415,1	70	Сущ
74:33:0212003:3768	Челябинская область, г Магнитогорск	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Проезд	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:89	Челябинская область, г Магнитогорск, Правобережный район, в районе 114 квартала	Занимаемый сквером	Отдых (рекреация)	5.0	-	Сквер, обустройство мест отдыха	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:101	Челябинская область, г Магнитогорск, ул. Советская	Гостевая парковка, автостоянка	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	Открытые площадки, предназначенные для временного паркования автотранспорта	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:3784	Челябинская область, г Магнитогорск, ул. Советская, д 133/2	Эксплуатация здания-физкультурно-оздоровительного комплекса	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	74:33:0212003:256	Размещение спортивных залов, спортивных клубов, залов рекреации (с бассейном или без него) в зданиях и сооружениях	1	1	1074,9	1 466,4	-	Сущ
74:33:0212003:34	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Советская, земельный участок 133/1	Для эксплуатации комплекса зданий детского сада	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	74:33:0212003:239	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	1	2	1247,4	2 122,5	-	Сущ
					74:33:0212003:3287	Нежилое здание - склад	1	1	70,4	87,8	-	Сущ
74:33:0212003:3755	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, 131, 133, 135	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок;	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:64	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, 131	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:252	обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во	1	6	577	1 969,7	40	Сущ
74:33:0212003:94	Челябинская область, г Магнитогорск, ул. Советская, д. 133	Размещение жилого здания			74:33:0212003:253	встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких	1	5	1039	3 248,9	76	Сущ

74:33:0212003:65	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 135	Многоэтажный жилой дом			74:33:0216002:119	помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	6	504	2 073,4	40	Сущ
74:33:0212003:3756	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 137, 137/1	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок;	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:76	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 137	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:258	обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	6	1040	3 534	79	Сущ
74:33:0212003:77	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, уч 137, кв 1				74:33:0212003:259		1	6	730	3 309,3	60	Сущ
74:33:0212003:3758	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 139, 139а, 139б; ул Грязнова, д 1, 3	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок;	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:78	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, д 139	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:260	обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	6	757	3 461,4	45	Сущ
74:33:0212003:44	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Грязнова, д 1				74:33:0212003:230		1	6	800	3 210,6	48	Сущ
74:33:0212003:45	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Грязнова, д 3				74:33:0214001:211		1	5	1019	4 520,8	80	Сущ
74:33:0212003:3312	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный, ул Советская, в районе здания № 139	Терминал по приему платежей и пополнения транспортных карт	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:38	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Правобережный, ул Советская, 139 б	Здание аптечного склада	Оказание услуг связи	3.2.3	74:33:0212003:3313	Почтовые отделения	1	1	49	25,1	-	Сущ
74:33:0212003:39	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Советская, 139	Для строительства пристроя к существующей аптеке	Магазины*	4.4	74:33:0212003:3314	Аптека	1	1	92	129,6	-	Сущ

74:33:0212003:18	Челябинская область, г Магнитогорск, по ул. Грязнова, в районе здания №21	Для размещения торгового киоска "Роспечать"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:3765	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Грязнова, д 19, 21; ул Суворова, д 122	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок;	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:68	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Грязнова, 19	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212003:219	обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во	1	5	1040	2 358,7	80	Сущ
74:33:0212003:3177	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Грязнова, 21				74:33:0213003:200	встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном	1	5	874	3 269,3	48	Сущ
74:33:0212003:54	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 122				74:33:0128001:1933	доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	5	806	2 114,9	37	Сущ
74:33:0212003:3771	Челябинская область, г Магнитогорск	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	-	Проезд	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:3772	Челябинская область, г Магнитогорск	Бытовое обслуживание	Бытовое обслуживание	3.3	74:33:0212003:267	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг	1	1	64	17,4	-	Сущ
74:33:0212003:3762	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 118, 120	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок;	-	-	-	-	-	-
74:33:0212003:80	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 118, 120	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212004:204	обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во	1	5	987	4 545,8	80	Сущ
74:33:0212003:75					74:33:0212003:265	встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном	1	6	1 000	3 555,8	79	Сущ
74:33:0212003:3761	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 118/1, 118/2, 120/1, 120/2, 120/3	Среднеэтажная жилая застройка, благоустройство, озеленение, размещение автостоянок	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	-	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных	-	-	-	-	-	-

74:33:0212003:55	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, 120/3	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0128001:1937	гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	5	982	4 499,8	80	Сущ
74:33:0212003:56					74:33:0212003:322		1	6	519	1 559,6	38	Сущ
74:33:0212003:74					74:33:0212003:320		1	6	992	3 509,4	80	Сущ
74:33:0212003:86					74:33:0212004:206		1	5	730	2 580,1	60	Сущ
74:33:0212004:68	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Суворова, д 118/2	Многоэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	74:33:0212004:203	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	1	6	736	2 585,3	60	Сущ
							Итого:		55 703,6	193 716,6	3 048	

Примечание:

* - Условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004, ст.39).

1. Проектом планировки производится смена назначения объекта капитального строительства «Склад» с кадастровым номером 74:33:0212003:159 на «Мастерская мелкого ремонта». Объект капитального строительства 1963г – существующий, располагается на муниципальном земельном участке (территории) общего пользования.

2. Данные о многоквартирных жилых домах представлены из онлайн-сервиса ГИС ЖКХ.

Таблица 2.4 Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории, м ²	418 245,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	57 879,2	14
3	Общая площадь покрытий, м ²	193 067,8	46
4	Общая площадь озеленения, м ²	167 298,0	40
6	Процент застройки территории	14	%
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,47	
8	Население, чел.	6046	

Примечание: Данные показатели приведены из таблицы 2.1 и 2.3

Местными нормативами градостроительного проектирования г. Магнитогорска определен порядок расчета показателей застройки:

- Процент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории.

Процент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$57\,879,2 \text{ м}^2 / 418\,245,0 \text{ м}^2 * 100\% = 14\%$$

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Коэффициент плотности застройки территории в проекте рассчитан по формуле:

$$198\,067,8 \text{ м}^2 / 418\,245,0 \text{ м}^2 = 0,47$$

- количество населения - определяется по норме жилищной обеспеченности. Для существующих многоквартирных жилых домов предусмотрен эконом-класс (30 кв.м. на 1 человека жилой площади - квартиры):

Количество населения рассчитано по формуле:

$$177\,036,8 \text{ м}^2 / 30 \text{ м}^2 = 5901 \text{ человек}$$

$$5901 \text{ человека} + 145 \text{ человек в проектируемых жилых домах} = 6046 \text{ чел.}$$

3. Сеть улиц и дорог

Территорию проектирования ограничивают:

ул. Советская - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения,

ул. Грязнова - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения,

ул. Суворова - магистральная улица районного значения регулируемого движения,

ул. Дружбы - магистральная улица районного значения регулируемого движения.

Красные линии и профили улиц – существующие, проектом планировки территории не изменяются.

Для обслуживания земельного участка с кадастровым номером 74:33:0212003:3962 предусматривается проезд по территории общего пользования с северной и западной сторон земельного участка. С северной стороны участка данный проезд имеет ширину 3,0 м. Согласно п. 5.4.9 СП 243.1326000.2015 «Проектирование и строительство автомобильных дорог с низкой интенсивностью движения» Для обеспечения встречного движения, а также для разворота автомобилей на автомобильных дорогах с однопослойной проезжей частью должны быть запроектированы разъезды и карманы. Расстояния между разъездами и карманами следует принимать с учетом расстояния видимости встречного автомобиля, но не более 0,8 км. Проектом предусмотрены площадки для разъезда и карманов по всей длине однопослойного проезда в количестве трех штук.

Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Количество квартир в существующих многоквартирных жилых домах в границах жилой группы: 3048 шт.

Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Магнитогорска, на территории жилых районов предусматриваются места для хранения автомобилей из расчета 1 -1,2 машино-место на 1 квартиру.

Таким образом, требуется расчетное размещение автостоянок для хранения автомобилей на 3048 м/м, из них 10% для маломобильных групп населения - 305 м/м.

Уровень автомобилизации на расчетный срок в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования г. Магнитогорска равен 350 автомобилей на 1000 человек: $5901 \text{ человек} / 1000 * 350 = 2065 \text{ м/мест}$

В соответствии с региональными нормами градостроительного проектирования Челябинской области для крупных городов при расчете числа минимально допустимого количества мест хранения автомобилей применяется понижающий коэффициент не ниже 0,75. Таким образом расчетное количество автостоянок для хранения автомобилей для существующих многоквартирных жилых домов $2065 * 0,75 = 1549 \text{ м/мест}$.

На территории жилых групп предусмотрены существующие парковки на 1040 машино-места (67%), из них 104 машино-места для МГН.

На территории проектирования располагаются многоквартирные жилые дома, построенные с 1960 – 1975 года.

В связи со сложившейся застройкой, прокладкой инженерных сетей и размещением существующих детских площадок, для хранения автомобилей в границах проектируемой территории нет возможности размещения расчетного количества мест для хранения автомобилей. В радиусе 1000 метров (для сложившейся застройки) предусматривается размещение постоянного хранения из расчета 33% автомобилей в гаражах, из них предусматривается размещение сезонного хранения 10% парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных за пределами жилых зон, что обеспечивает требуемые расчетные парковочные места для проектируемой территории.

Для существующих объектов социального и коммунально-бытового назначения предусмотрены временные парковки автомобилей:

- для школы -интернат «Семья» на земельном участке 74:33:0212003:3195 предусмотрено 14 м/мест, из них 1 для МГН.

- для детской спортивной школы на земельном участке 74:33:0212003:92 предусмотрено 10 м/мест, из них 1 для МГН.

- для предприятия бытового обслуживания населения (химчистка) на земельном участке 74:33:0212003:13 предусмотрено 7 м/мест, из них 1 для МГН.

- для физкультурно-оздоровительный комплекса на земельном участке 74:33:0212003:100 предусмотрено 7 м/мест, из них 1 для МГН. На выделенном земельном участке 74:33:0212003:101 для размещения гостевой парковки, автостоянки располагается 110 м/мест, из них 11 для МГН.

- Для проектируемого объекта Многоквартирного жилого дома (муниципальный тип жилого дома по уровню комфорта) предусмотрены места хранения автомобилей из расчета 1 машино-место на 1 квартиру. В многоквартирном жилом доме проектируется 52 квартиры (см. поэтажные проектные планы. Приложение 2)

Потребность для проектируемого многоквартирного жилого дома составляет 52 машино-места. На земельном участке 74:33:0212003:3963 для размещения проектируемого здания предусматривается 52 м/мест из них 5м/места для МГН.

Таким образом в границах территории проектирования размещается 1240 м/места из них 124 м/мест для МГН.

4. Схема вертикальной планировки улиц

Инженерная подготовка территории

Инженерная защита на застроенных территориях предусматривает образование единой комплексной территориальной системы или локальных приобъектных защитных сооружений, обеспечивающих эффективную защиту территорий от наводнений на реках, от повышения уровня грунтовых вод, вызываемого строительством и эксплуатацией зданий, сооружений и сетей.

В состав мероприятий по инженерной подготовке входят:

- вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по

осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны);

- проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод).

Вертикальная планировка территории проектирования разработана в увязке с отметками существующего рельефа и проездов. Уклоны проездов, площадок не превышают нормы. Водоотведение поверхностных стоков с территории участка застройки решено по существующим проездам и тротуарам в существующую систему ливневой канализации. Вертикальная планировка

Вертикальная планировка территории проектирования разработана в увязке с отметками существующего рельефа и проездов. Уклоны проездов, площадок не превышают нормы. Водоотведение поверхностных стоков с территории участка застройки решено по проектируемым проездам и тротуарам в существующую систему ливневой канализации.

5. Инженерные сети

Согласно топографической съемке и сведениям единого государственного реестра недвижимости, по всей проектируемой территории распределены следующие инженерные сооружения и коммуникации: пожарно-питьевой водопровод, канализация хозяйственно-бытовая, ливневая канализация, подземные кабельные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ и 10кВ, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, теплотрасса, подземный и надземный газопровод, подземная кабельная линия сетей связи.

5.1 Водоснабжение и канализации

Проектом производится подключение проектируемого Многоквартирного жилого дома по адресу г. Магнитогорск, ул. Суворова, 112, на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0212003:3963 к сетям водоснабжения и водоотведения. Подключение проектируемых домов производилось по ранее выданным договорам на жилую застройку данного жилого комплекса:

- Договор о технологическом присоединении к централизованной системе холодного водоснабжения №2/11344 от 01.10.2021г. МП трест «Водоканал».

- Договор о технологическом присоединении к централизованной системе водоотведения №2/11348 от 01.10.2021г. МП трест «Водоканал».

Подключение проектируемого многоквартирного четырехэтажного жилого дома производится в рамках существующих договоров (см. Приложение).

5.2 Ливневая канализация

Существующие сети ливневой канализации проходящие в границах проектирования не корректируются.

Для удаления дождевых вод на планируемой территории выполнена организация рельефа поверхностного стока в увязке с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территории.

5.3 Электроснабжение

Проектом производится подключение проектируемого Многоквартирного жилого дома по адресу г. Магнитогорск, ул. Суворова, 112, на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0212003:3963. Подключение проектируемого дома производится по предварительным Техническим условиям АО «Горэлектросеть» от 12.11.2025 №6373 (см. Приложение).

Максимальная мощность присоединяемых энергопотребляющих устройств необходимых для электроснабжения проектируемого многоквартирного жилого дома – 60 кВт.

Категория надежности II

Класс напряжения электрических сетей -0,4 кВ

Необходимо предусмотреть коридоры в границах земельных участков с

кадастровыми номерами 74:33:0212003:3963, 74:33:0212003:3962 для:

1) Проектируемых объектов электроснабжения АО «Горэлектросеть» (2КЛ-10 кВ, ТП 10/0,4 кВ в габаритах 400 кВА, 2КЛ-0,4 кВ), с целью строительства и последующей эксплуатации сетей на условиях заключения соглашения об установлении сервитута с застройщиком (собственником) земельных участков. (С-1)

2) Двух действующих магистральных трасс КЛ-10 кВ (всего 6 кабелей) с целью ремонта и обслуживания сетей на условиях заключения соглашения об установлении сервитута с застройщиком (собственником) в границах охранных зон кабельных трасс (по 1 метру от крайних кабелей). (С-2)

Необходимо предусмотреть усиление (защиту) проектируемых и существующих кабельных линий, расположенных в границах проектируемой проезжей части на участке с кадастровым номером 74:33:0212003:3963.

5.4 Теплоснабжение

На территории проектирования располагаются существующие подземные и надземные линии теплотрасс по ул. Суворова и ул. Советская. Подключение проектируемого объекта к сетям теплофикации не предусматривается.

5.5 Газоснабжение

Проектом производится подключение проектируемого Многоквартирного жилого дома (№1) по адресу г. Магнитогорск, ул. Суворова, 112. По договору о подключении газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения №05/22-ТПЮр-2 от 03.03.2022г. ООО «МГС». Подключение проектируемого многоквартирного четырехэтажного жилого дома производится по проекту ООО «Магнитогорскгазстрой» №МГС-218-ГСН от 01.2020г в рамках существующего договора (см. Приложение).

До начала проекта планировки территории было произведен раздел земельного участка 74:33:0212003:3174. После раздела исходного земельного участка образовались земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0212003:3962 и 74:33:0212003:3963. По данному договору уже подключены существующие 3 многоквартирных жилых дома на образованном земельном участке 74:33:0212003:3962. Подключение проектируемого многоквартирного четырехэтажного жилого дома производится в рамках существующего договора на земельном участке 74:33:0212003:3963.

6. Санитарная очистка территории

Очистка территории – одно из важнейших мероприятий, обеспечивающих экологическое и санитарно-эпидемиологическое благополучие населения и охрану окружающей среды.

Проектом предусмотрены мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории.

Количество бытовых отходов определяется по расчету, с учетом Таблицы 6.1 («Региональные нормативы градостроительного проектирования»).

Таблица 6.1

Бытовые отходы	Количество бытовых отходов, чел/год	
	кг	л
Твёрдые:		
от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом	190-225	900-100
от прочих жилых зданий	300-450	1100-1500
Общее количество по городу с учетом общественных зданий	280-300	1400-1500
Жидкие из выгребов (при отсутствии канализации)	-	2000-3500
Смет с 1 кв.м. твердых покрытий улиц, площадей и парков	5-15	8-20

1. Смет твердых покрытий улиц:

Норма: с 1 кв.м твердых покрытий улиц: 5 кг/год.

Расчет: $5 \times 213\,731,0 = 1\,068\,655,0$ кг/год (1068,65 т/год).

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 1068,65 т/год

Расчетное количество контейнеров на проектируемую территорию 76 контейнера.

Проектом предусмотрено по 5 контейнеров на одной мусорной площадке для многоквартирных жилых домов. И предусмотрено по 3 контейнера на одной мусорной площадке для муниципальных и частных предприятий. Для проектируемого многоквартирного жилого дома предусматривается одна мусорная площадка.

Общее количество площадок ТКО в границах проектирования – 21.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м;

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

Площадки для установки контейнеров должны быть водонепроницаемы, иметь твердое покрытие (асфальтовое и бетонное), удобное для уборки отходов и мойки, а также иметь трехстороннее ограждение.

Со всех сторон площадки необходимо оставлять свободное место во избежание загрязнения почвы. При оборудовании контейнерных площадок необходимо предусматривать места для складирования крупногабаритных отходов, размер свободного пространства для складирования крупногабаритного мусора – 1 метр от места расположения крайнего сборника до края площадки.

7. Градостроительные регламенты

Виды и состав территориальных зон,

выделенных на карте градостроительного зонирования

Территория проектирования на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

Таблица 7.1

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	Жилые зоны
Р-1	Зона зеленых насаждений общего пользования
Ж-2	Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки

8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 8.1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2026г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	41,8245	41,8245
	В том числе территории:			
	Жилых зон , из них:	-"	-	
	- Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)	-"	39,6215	39,6215
	Рекреационные зоны, из них:	-"		
	- Зона рекреационных насаждений общего пользования (Р-1)		2,203	2,203
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"	1,47	1,47
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"	0,3675	0,3675
	улицы, дороги, проезды, площади	-"	1,1025	1,1025
1.3	Коэффициент застройки		0,10	0,13
1.4	Коэффициент плотности застройки		0,46	0,47
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	5901	6046
2.2	Плотность населения	чел/га	141	144
3	Жилищный фонд		-	-
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс.кв.м.	177036,8	181388,0
3.2	Средняя этажность застройки:			
	- зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)	этаж	5	5
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км.	2,54	2,54
	в том числе:			
	общегородского значения	км.	1,155	1,155
	районного значения	км.	1,385	1,385
4.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	1180	1232
	в том числе:			
	постоянного хранения	-"	1032	1084
	временного хранения	-"	148	148