

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

1. Характеристики планируемого развития территории

Цель подготовки проекта – определить возможности использования незастроенных территорий.

Размещение объектов капитального строительства:

а) Кафе:

- 74:33:0311001:12120 (номер объекта на плане 64);
- 74:33:0311001:12121 (номер объекта на плане 65);
- ЗУ 1.2, площадью ЗУ1.2 = 55,0 м², для установки двухтрансформаторной подстанции напряжением 10/04,кВ мощностью до 400кВА, с подключением от 4хКЛ-10кВ, для питания проектируемых зданий (64 и 65 на плане).

б) Детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования, общеобразовательные школы

- ЗУ 2 (номер объекта на плане 63), площадью ЗУ2=5502,0 м², сохраняемыми решениями ранее разработанного проекта, в части объектов капитального строительства. При реализации постановки на кадастровый учет земельного участка, необходимо оформить сервитут на инженерные сети, в случае необходимости предусмотреть вынос существующей электрической сети с территории земельного участка. При получении разрешения на строительство необходимо получить технические условия для подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

- 74:33:0311001:12049 (номер объекта на плане 62), выполнен проект «Детского сада в 144 микрорайоне г. Магнитогорска Челябинской области на 230 мест». Получено разрешение на строительство № 74-33-00008-2024, утвержденное постановлением от 01.02.2024г. Подключение электрических сетей выполнено по договору об осуществлении технического присоединения объекта к сетям электроснабжения №ТП-710/346/24 от 08.11.24г.

в) Офисное здание:

- 74:33:0311001:63 (номер объекта на плане 61), сохраняемыми решениями ранее разработанного проекта, в части объектов капитального строительства. При получении разрешения на строительство необходимо получить технические условия для подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

- ЗУ 3 (номер объекта на плане 45), площадью ЗУ3 = 498,0 м². После регистрации права на вновь образованный земельный участок путем перераспределения за счет муниципальных земель неразграниченного пользования) по адресу: г. Магнитогорск, ул. Советская, 219/1, собственнику земельного участка в течение 10 рабочих дней, необходимо выполнить схему границ сервитута на право ограниченного пользования земельным участком, в границах которого проходят четыре кабельные линии 10 кВ АО «Горэлектросеть». Планируемую зону оформления сервитута (безвозмездный) в целях строительства, эксплуатации и обслуживания инженерных сетей с последующей регистрацией сервитута в органах регистрации права, определить с учетом количества кабельных линий и охранной зоны 1,0 м. от крайних кабелей по обе стороны.

Смена вида разрешенного использования:

- земельный участок с кадастровым номером 74:33:0311001:11258 (ЗУ3), проектом предусматривается изменение вида разрешенного использования «Объекты торговли, в

том числе магазины» на «Деловое управление».

* Согласно ПЗЗ коэффициент плотности застройки составляет 1,2 (реконструируемая застройка 1,6). Данный микрорайон полностью застроен и благоустроен, коэффициент плотности застройки составляет 1,2, что не противоречит ПЗЗ если в данной территории будет выполнена реконструкция объектов.

1.1 Плотность и параметры застройки территории

1.1.1. Основные параметры планируемой застройки

* Согласно ПЗЗ коэффициент плотности застройки составляет 1,2 (реконструируемая застройка 1,6). Данный микрорайон полностью застроен и благоустроен, коэффициент плотности застройки составляет 1,2, что не противоречит ПЗЗ если в данной территории будет выполнена реконструкция объектов.

Таблица 1.1 Баланс проектируемой территории

Таблица 1.1. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории, из них:	268 687,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	59453,6	22
3	Общая площадь покрытий, м ²	142 061,4	52
4	Озеленение проектируемой территории в том числе детские и спортивные площадки, без учета участков школ и детских дошкольных учреждений в том числе детские площадки	67 172,0	25
5	Территории детских садов и школ, м ²	37 106,8	14
6	Плотность застройки, м ² /га	2218	
7	Коэффициент застройки территории	0,22	
8	Коэффициент плотности застройки территории	1,2	
9	Численность населения, тыс.чел.	8,486	
10	Плотность населения, чел/га	177	
11	Количество квартир	3334 шт	

Таблица 1.2

Баланс земельного участка 74:33:0311001:12120 для размещения «Кафе» № 64

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка, м ²	3473,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	868,0	25
3	Общая площадь покрытий, м ²	1735,0	50
4	Общая площадь озеленения, м ²	870,0	25
5	Коэффициент застройки территории, %	25	

Таблица 1.3

Баланс земельного участка 74:33:0311001:12121 для размещения «Кафе» № 65

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка, м ²	3859,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	965,0	25
3	Общая площадь покрытий, м ²	1914,0	50
4	Общая площадь озеленения, м ²	980,0	25
5	Коэффициент застройки территории, %	25	

Таблица 1.4

Баланс земельного участка ЗУ 3 для размещения «Офисное здание» № 45

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка, м ²	498,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	193,2	39
3	Общая площадь покрытий, м ²	180,3	36
4	Общая площадь озеленения, м ²	124,5	25
5	Коэффициент застройки территории, %	39	

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Проектным решением приняты ранее установленные красные линии по проекту ООО «Архивариус», шифр: А-14.1040-20 ПМТ, утвержденному постановлением

администрации города от 02.12.2020 №13683-П.

1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Проектом не вносятся предложения по изменению перечня и границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

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

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.

1.4.1 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;

б) вокруг воздушных линий электропередачи – 2 метра в каждую сторону от оси инженерной сети для ВЛ 0,4 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).

- для существующих ТП определена охранный зона радиусом 10 м (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»);

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).

Охранный 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.

Все нестационарные объекты попадающие в охранный зону тепловых сетей подлежат демонтажу.

Охранный зона линий и сооружений связи

а) для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиорелизации,

расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны «Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

1.4.2 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.

1.4.3 Санитарно-защитные зоны:

- для площадок сбора ТКО расстояние должно быть не менее 20 метров (согласно СанПиН 2.1.3684-21 "санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно – противоэпидемических (профилактических) мероприятий");

- для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»), определена от количества машино-мест.

2. Характеристики объектов капитального строительства
Таблица 2.1

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)	Этажность	Условный номер образуемого земельного участка , м ²	Фактическая площадь застройки м ²	Максимальная площадь застройки при реконструкции м ²	Максимальная общая площадь м ²	Макс. процент застройки	Примечание
Существующая застройка														
<i>Многоквартирные жилые дома</i>														
74:33:031100 1:84 (1755,0 м ²)	Челябинская область, г Магнитогорск,	Жилой многоэтажный дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	1	Многоквартирный жилой дом	9	ЗУ 12/4453,0	1557,0	2671,8	2404,6,2	60	А-14.104 0-20-ППТ
74:33:031100 1:476 (9408,1 м ²)	ул 50-летия Магнитки, д 47	Многоквартирный дом												
74:33:031100 1:143 (1227,0 м ²)	Челябинская область, г Магнитогорск,	Жилой многоэтажный дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	2	Многоквартирный жилой дом	9	ЗУ13/4116,0	962,0	2469,6	2226,4	60	А-14.104 0-20-ППТ
74:33:031100 1:539 (5665,0 м ²)	ул Советская, д 207	Многоквартирный дом												
74:33:031100 1:245 (5659,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск,	Многоквартирный жилой дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная	2.6	3	Многоквартирный жилой дом	10	ЗУ28/6221,0	2046,5	3395,4	3395,4,0	60	А-14.104 0-20-ППТ

74:33:030700 2:9993 (2671,0 м²)	ул. 50-летия Магнитки, д. 45	Многокварт ирный дом		застройка)										
74:33:031100 1:52 (956,0 м²) / 74:33:031100 1:53 (1057,0 м²)	Челябинска я область, г .Магнитогор ск, ул 50-лет Магнитки, 47/1	Под жилую застройку / для эксплуатац ии, благоустрой ства и озеленения прилегающ ей территории к жилому дому	Ж-1	Среднеэтаж ная жилая застройка	2.5	4	Многоквартирный жилой дом	6	3У31/ 3810, 0	958,0	2294, 4	1376 6,4	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:030700 2:353 (3345,6 м²)		Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1:10 (721,0 м²)	Российская Федерация, Челябинска я область, городской округ Магнитогор ский, город Магнитогор ск, улица Советская, земельный участок 209	Под жилую застройку	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	5	Многоквартирный жилой дом	9	3У 14/ 3000, 0	606,0	1800, 0	1620 0,0	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:031100 1:542 (3889,8 м²)	Челябинска я область, г Магнитогор ск, ул Советская, д 209	Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1:151	Челябинска я область, г	Жилой многоэтажн		Многоэтаж	2.6	6	Многоквартирный жилой дом	14	3У15/ 548,0	1879,	2630	60	А- 14.104	

(6009,3 м²)	микрорайон ул Советская, 221													
-	Челябинская область, город Магнитогорск, Орджоникидзе- район, 144 микрорайон ул Советская, 223	-	Ж-1	Магазин *	4.4	10.1	Магазин, аптека	1	3У6/ 936,0	880,4	610,8	880, 4	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:031100 1:10531 (729,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзе- район, ул Советская, 223	Для многокварт ирной застройки	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	11	Многоквартирный жилой дом	9	3У5/ 7148, 0	1927,0	3699, 0	3329 1,0	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:031100 1:554 (5522,3 м²) 74:33:031100 1:553 (4025,6 м²)		Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1:241 (2341,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Зеленый лог, д. 48	Занимаемы й многокварт ирным жилым домом	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	12	Многоквартирный жилой дом	9	3У21/ 6105, 0	2052,0	3663, 0	3296 7,0	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:031100 1:456 (4135,4 м²)		Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1: :247 (2929,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск	многокварт ирный жилой дом	Ж-1	Среднеэтаж ная жилая застройка	2.5	13	Многоквартирный жилой дом	6	3У34/ 5216, 0	1056,0	3129, 6	1877 7,6	60	А- 14.104 0-20- ППТ

74:33:031500 1:97 (4669,6 м²)	ск, ул. Зеленый лог, д. 46/1	Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1:27 (3870,88 м²)	Челябинска я обл, г Магнитогор	Под жилую застройку	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6			-		2322, 0	2089 8,0	60		
74:33:031100 1:399 (5042,5 м²)	ск, Орджоники дзевский район, 144 микрорайон Челябинска я область, г Магнитогор ск, ул Жукова, д 20, к 1	Многокварт ирный дом				14	Многоквартирный жилой дом	9		607,0				
74:33:031100 1:25 (3925,51 м²)	Челябинска я область, г	Под жилую застройку	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6			-		607,0	2355, 0	2355 0,0	60	
74:33:031100 1:397 (5029,7 м²)	Магнитогор ск, Орджоники дзевский район	Многокварт ирный дом				15	Многоквартирный жилой дом	10						
74:33:031100 1:236 (1136,0 м²)	Челябинска я область, г.	Многокварт ирный жилой дом	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6				3У22/ 4971, 0	1003,0	2982, 60	2982 6,0	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:031100 1:400 (7607,6 м²)	Магнитогор ск, Орджоники дзевский, ул. Жукова, д. 18	Многокварт ирный дом				16	Многоквартирный жилой дом	10						
74:33:031100 1:237 (1108,0 м²)	Челябинска я область, г. Магнитогор	Многокварт ирный жилой дом	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6				3У23/ 4890, 0	884,0	2928, 0	2928 0,0	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:031100 1:404	ск, Орджоники	Многокварт ирный дом				17	Многоквартирный жилой дом	10						

(7554,5 м²)	дзевский, ул. Жукова, д. 16			застройка)										
74:33:031100 1:12015 (5210,0 м²)	Челябинская область, город Магнитогорск, Орджоники дзевский район, 144 микрорайон , ул Зеленый лог, 46/2	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	18	Многоквартирный жилой дом	10	-	1050,0	3126, 0	3126 0,0	60	
74:33:031500 1:70 (7735,1 м²)		Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1:193 (4731,72 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоники дзевский, д 30 (стр.)	строительст во многокварт ирного жилого дома	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	19	Многоквартирный жилой дом	10	-	860,0	2838, 6	2838 6,0	60	
74:33:031100 1:10414 (9471,9 м²)		Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1:243 (864,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, 14/2	многокварт ирный жилой дом	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	20	Многоквартирный жилой дом	9	3У20/ 3696, 0	704,0	2217, 6	1995 8,4	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:031100 1:410 (5517,3 м²)		Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1:239 (872,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, д. 14/3	многокварт ирный жилой дом	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	21	Многоквартирный жилой дом	9	3У19/ 4972, 0	778,0	2983, 2	2684 8,8	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:030700 2:328 (5122,1 м²)		Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1:230 (2887,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул.	Занимаемы й многокварт ирным жилым	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная	2.6	22	Многоквартирный жилой дом	14	3У33/ 4317, 0	689,0	2590, 2	3626 2,8	60	А- 14.104 0-20- ППТ

	Советская, 213/1	домом		застройка)										
74:33:031100 1:544 (6770,1 м²)		Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1:28 (6814,6 м²)	Челябинска я область, г Магнитогор ск, Орджоники дзевский район, № 60(стр)	Под жилую застройку	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	23	Многоквартирный жилой дом	9	-	1468,0	4088, 7	3679 8,8	60	
74:33:031100 1:411 (11153,4 м²)		Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1:252 (3848,0 м²)	Челябинска я область, г. Магнитогор ск, ул. Жукова, д. 12	многокварт ирный жилой дом	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	24	Многоквартирный жилой дом	10	-	1169,0	2308, 8	2308 8,0	60	
74:33:031100 1:406 (7202,7м²)		Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1:254 (4534,0 м²)	Челябинска я область, г. Магнитогор ск, ул. Жукова, д. 10	многокварт ирный жилой дом	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	25	Многоквартирный жилой дом	10	3У30/ 4967, 0	1552,0	2980, 2	2980 2,0	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:031100 1:436 (9711,9 м²)		Многокварт ирный дом												
74:33:031100 1:244 (2897,0 м²)	Челябинска я область, г. Магнитогор ск, ул. Жукова, д. 10/1	многокварт ирный жилой дом	Ж-1	Среднеэтаж ная жилая застройка	2.5	26	Многоквартирный жилой дом	6	3У29/ 3603, 0	1030,0	2166, 0	1299 6,0	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:031100 1:413 (3691,3 м2)		Жилой дом												
74:33:031100 1:249 (3060,0 м²)	Челябинска я область, г Магнитогор ск, ул Жукова, д 8	Многокварт ирный жилой дом	Ж-1	Многоэтаж ная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	27	Многоквартирный жилой дом	10	3У32/ 5891, 0	1510,0	3534, 6	3534 6,0	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:030700 2:304 (9803,0 м²)		Жилой дом												

74:33:031100 1:253 (1650,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, д. 39	многоквартирный жилой дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	28	Многоквартирный жилой дом	16	3У25/ 4357, 0	604,0	1800, 00	2880 0,0	60	
74:33:031100 1:464 (5705,8 м²)		Многоквартирный дом												
74:33:031100 1:235 (758,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, д. 37	многоквартирный жилой дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	29	Многоквартирный жилой дом	16	3У24/ 3775, 0	603,0	1968, 6	3149 7,6	60	
74:33:031100 1:10214 (5731,5 м²)		Многоквартирный дом												
74:33:031100 1:82 (727,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, д. 41	Жилой многоэтажный дом	Ж-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	30	Многоквартирный жилой дом	16	3У26/ 4632, 0	597,0	1800, 0	2880 0,0	60	
74:33:031100 1:472 (5717,0 м²)		Многоквартирный дом												

74:33:031100 1:58 (291,0м²)	Российская Федерация, Челябинска я область, городской	занимаемый нежилым зданием кафе-бистро	Ж-1	Обществен ное питание*	4.6	33	Кафе	2	-	291,0	174,6	349, 2	60	
74:33:031100 1:543 (680,2м²)	округ Магнитогор ский, город Магнитогор ск, улица Советская, земельный участок 209а													
74:33:031100 1:11607 (7456,0 м²)	Российская Федерация, Челябинска я область, г. Магнитогор ск, р-н Орджоники дзевский ул. Советская, 211	вид разрешенно го использова ния: спортивный комплекс (с трибунами)	Ц-7	Обеспечени е спортивно- зрелищных мероприяти й	5.1.1	34	Спортивный комплекс (с трибунами)	1	:3У38 / 8089, 0	3779,0	4473, 6	4473 ,6	60	
74:33:030700 2:401 (3611,4 м²)		Нежилое здание												
74:33:031100 1:212 (331,0 м²)	Челябинска я область, г Магнитогор ск, р-н Орджоники дзевский, ул Советская, 215а	магазин, офис, аптека	Ж-1	Магазин*	4.4	35	Магазин, аптека	2	-	172,0	198,6	397, 2	60	
74:33:031100 1:11544 (263,8 м²)		Нежилое здание												
74:33:031100 1:11577 (6783,0)	Россия, Челябинска я область, г.	Поликлини ка	Ж-1	Амбулаторн о- поликлинич еское обслуживан	3.4.1	36	Поликлиника	3-5	-	1721,0	4069, 8	1220 9,4	60	
74:33:031100 1:550	Магнитогор ск, р-н	Нежилое здание												

(6381,4 м ²) 74:33:031100 1:549 (2172,0м ²)	Орджоники дзевский, ул. Советская, 219			ие										
74:33:031100 1:221 (827,0 м ²)	Челябинска я область, г Магнитогор ск, р-н Орджоники дзевский, ул Советская, 223а	магазин, аптека	Ж-1	Магазин*	4.4	37	Магазин, аптека	2	-	435,0	496,2	992, 4	60	
74:33:031100 1:11531 (692,1 м ²)														
74:33:031100 1:11629 (1000,0 м ²)	Челябинска я область, г Магнитогор ск, ул Зеленый лог, д 40, строен 1	объекты торговли, в том числе магазины Нежилое здание	Ж-1	Деловое управление ² *	4.1 *	38	Офисное здание	2	-	345,0	600,0	1200 ,0	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:031100 1:11621 (591,9 м ²)														
74:33:031100 1:11630 (919,0 м ²)	Челябинска я область, г Магнитогор ск, ул Зеленый лог, д 40	объекты торговли, в том числе магазины Нежилое здание	Ж-1	Деловое управление ² *	4.1 *	39	Офисное здание	2	-	351,0	551,4	1102 ,8	60	А- 14.104 0-20- ППТ
74:33:031100 1:11620 (593,5 м ²)														
74:33:031100 1:71 (2495,8 м ²)/ 74:33:031100 1:11592 (16998,0 м ²) 74:33:031100 1:11594 (2905,0 м ²)	Российская Федерация, Челябинска я область, городской округ Магнитогор ский, город Магнитогор ск, улица	общеобразо вательная школа	Ж-1	Дошкольно е, начальное и среднее общее образование	3.5.1	40	Школа	3	3У35/ 19495 ,0	5042,0	10198 ,8	3059 6,0	60	А- 14.104 0-20- ППТ

74:33:031100 1:11597 (14346,3 м²)	Жукова, земельный участок 8/2а	Нежилое здание													
74:33:031100 1:189 (218,41 м²) 74:33:031100 1:10507 (255,0м²)	Челябинска я область, г. Магнитогор ск, ул. Жукова, 8 "а"	занимаемый нежилым зданием / благоустрой ство территории	Ж-1	Обществен ное питание 2*	4.6	41	Кафе	1	-	168,0	284,0	284, 0	60	А- 14.104 0-20- ППТ	
74:33:031100 1:10651 (273,7 м²)		Нежилое здание													
74:33:031100 1:1 (1487,5 м²)	Челябинска я область, г. Магнитогор ск, ул. 50-летия Магнитки, д. 37 "а"	занимаемый нежилым зданием (коммерчес кий магазин товаров народного потреблени я)	Ж-1	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекател ьные центры (комплексы)*	4.2	42	Торговый центр, торгово- развлекательный центр (комплексы)	2	-	841,0	892,5	1785 ,0	60		
74:33:031100 1:10570 (1111,0 м²)		Нежилое здание													
74:33:030700 2:8796 (200,4 м²)		Нежилое здание													
74:33:031100 1:11258 (208,0 м²)	Челябинска я область, г Магнитогор ск, р-н Орджоники дзевский, ул Советская, 219/1	объекты торговли, в том числе магазины	Ж-1	Деловое управление¹ *	4.1 *	43	Офисное здание	2	3У 3/ 498,0	99,3	193,2	386, 4	60		
74:33:031100 1:497 (54,5 м²)		Нежилое здание													
<i>Сооружения инженерной инфраструктуры</i>															
№ земельного	Адрес земельного	Вид разрешенно	Терр итор иаль	Наи мено вани е	вида по	клас сифи соби е	объе кта на	Объект капитального строительства,	Этаж под зем ного земе		Макс имал ьяная	Макс имал	Макс .	При меча ние	

участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	го использовани я согласно сведениям, из ЕГРН					размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)			Фактическая площадь застройки м ²				
№ ОКС согласно ЕГРН (площадь)														
74:33:031100 1:10604 (616,0 м ²)	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзеvский, ул 50-летия Магнитки, д 47, корп № 3	нежилое здание - центральный тепловой пункт	Ж-1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	44	Центральный тепловой пункт	1		419,4	-	-	-	
74:33:031100 1:477 (350,8 м ²)		Нежилое здание												
74:33:031100 1:9835 (100,0 м ²)	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзеvский район, ул Советская, 209/8	эксплуатация ТП-144 м. №1	Ж-1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	45	ТП 10/0,4 кВ	1		66,0	-	-	-	
74:33:031100 1:9843 (99,0 м ²)	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н	эксплуатация ТП-144 м. №2	Ж-1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	46	ТП 10/0,4 кВ	1		64,0	-	-	-	

	Орджоники дзевский, ул 50-летия Магнитки, 39/8													
74:33:031100 1:37 (54,0 м ²)	Российская Федерация, Челябинска я область, городской	строительст во общеобразо ва-тельной школы	Ж-1	Предоставл ение коммунальн ых услуг	3.1.1					38,0	-	-	-	
74:33:031100 1:11606 (33,7 м ²)	округ Магнитогор ский, город Магнитогор ск, улица Жукова, 8/8	Нежилое здание				47	ТП 10/0,4 кВ	1						
74:33:031100 1:11501 (655,0 м ²)	Челябинска я область, г Магнитогор ск, ул Жукова, д 8, корп 1	Эксплуатац ия нежилого здания - центральн ого теплового пункта № 49	Ж-1	Предоставл ение коммунальн ых услуг	3.1.1					406,0	-	-	-	
74:33:030700 2:305 (333,2 м ²)		Нежилое здание				48	Нежилое здание - центрального теплового пункта № 49	1						
74:33:031100 1:11507 (286,0м ²)	Челябинска я область, г Магнитогор ск, р-н Орджоники дзевский, ул Жукова, 10/3	для эксплуатац ии здания - центральн ого теплового пункта № 51	Ж-1	Предоставл ение коммунальн ых услуг	3.1.1					160,0	-	-	-	
						49	Здание - центрального теплового пункта № 51	1						

74:33:031100 1:425 (126,0м ²)		Нежилое здание												
74:33:031100 1:12018 (101,0 м ²)	Челябинская область, город Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 144 микрорайон	Коммунальное обслуживание	Ж-1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	50	ТП 10/0,4 кВ	1	63,0	-	-	-		
74:33:030700 2:322 (57,4 м ²)		Нежилое здание												
74:33:031100 1:12022 (90,0 м ²)	Челябинская область, город Магнитогорск, Орджоникидзевский район, 144 микрорайон	Коммунальное обслуживание	Ж-1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	51	ТП 10/0,4 кВ	1	50,0	-	-	-		
74:33:031100 1:609 (58,6 м ²)		Нежилое здание												
74:33:031100 1:9846 (484,0 м ²)	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Советская, корп №2, 217	Эксплуатация нежилого здания - ЦТП 58	Ж-1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	52	Нежилое здание - ЦТП 58	1	385,0	-	-	-		
74:33:031100 1:9828 (346,8 м ²)		Нежилое здание												
74:33:031100 1:9834 (99,0 м ²)	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул Советская, 217/8	эксплуатация ТП-144 м. №3	Ж-1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	53	ТП 10/0,4 кВ	1	62,0	-	-	-		
74:33:031100 1:547 (56,9 м ²)		Нежилое здание												

	земельный участок 46/3													
74:33:0311001:9845 (397,0 м²)	Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзе	Эксплуатация нежилого здания – ЦТП №54	Ж-1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	58	Нежилое здание – ЦТП №54	1		320,0	-	-	-	
74:33:0311001:460 (264,3 м²)	дзевский ул Жукова, 18 корпус 1	Нежилое здание												
74:33:0311001:12019 (131,0 м²)	Челябинская область, город Магнитогорск,	Коммунальное обслуживание	Ж-1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	59	ТП 10/0,4 кВ	1		74,0	-	-	-	
74:33:0307002:320 (61,6 м²)	Орджоникидзе район, 144 микрорайон	Нежилое здание												

Объекты незавершенного строительства

№ земельного участка согласно ЕГРН	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям	Вид разрешенного использования	Территориальная зона в соответствии	Наименование вида разрешенного использования	Код по классификации	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования	Этажность	номер образуемого земельного	Фактическая площадь	Максимальная площадь застройки	Максимальная общая	Макс. процент	Примечание
------------------------------------	---	--------------------------------	-------------------------------------	--	----------------------	----------------------	---	-----------	------------------------------	---------------------	--------------------------------	--------------------	---------------	------------

(площадь земельного участка)	ЕГРН	согласно сведениям, из ЕГРН					земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)			ь застройки м ²				
№ ОКС согласно ЕГРН (площадь)														
74:33:031100 1:203 (225,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзеvский ул. Жукова	офис	Ж-1	Деловое управление *	4.1	60	Офисное здание	1	-	170,8	135,0	135,0	60	
74:33:031100 1:10169 (170,8м ²)		Объект незавершенного строительства												
Ранее проектируемая застройка														
<i>Общественные здания</i>														
№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	с	с	с	с	с	с	с	с	с	с	с	с
№ ОКС согласно ЕГРН (площадь)			Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска	вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)	Этажность	Условный номер образуемого земельного участка , м ²	Фактическая площадь застройки м ²	Максимальная площадь застройки при реконструкции м ²	Максимальная общая площадь м ²	Макс. процент застройки	Примечание

74:33:031100 1:63 (1105,5 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район	Многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования	Ж-1	Объекты торговли (торговые центры, торговые центры (торгово-развлекательные центры (комплексы) ^{2*})	4.2	61	Торговый центр, торгово-развлекательный центр (комплексы)	2	-	442,0	663,3	1326,6	60	А-14.104 0-20-ПШТ
<i>Существующие земельные участки</i>														
74:33:031100 1:11316 (92,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, по ул. 50-летия Магнитки, между домами № 45 и № 47	для целей, не связанных со строительством (размещение временного выставочного зала)	Ж-1	Благоустройство территории	12.0.2	-	ОКС – не предусмотрено	-	-	-	-	-	-	-
74:33:031100 1:10136 (843,0 м²)	Челябинская обл, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Зеленый лог, в районе	временное размещение автостоянки	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-	-	-	-	-	-	-

	жилого дома №48													
74:33:031100 1:10172 (3959,0 м²)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, в районе ул. Зеленый лог, 44	стоянка транспортных средств	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-			-	-	-	-
74:33:031100 1:232 (46,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, район Орджоникидзевский район, по ул. Зеленый лог, в районе жилого д.48	для размещения гостевой автостоянки медицинского центра	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-			-	-	-	-
74:33:031100 1:263 (350, м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, район Орджоникидзевский район, по ул. Зеленый лог, в районе жилого д.48	для размещения гостевой автостоянки медицинского центра	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-			-	-	-	-
74:33:031100 1:227 (97,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Жукова, в	платная ночная автостоянка	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-			-	-	-	-

	районе здания №18													
74:33:031100 1:267 (1500,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Зеленый лог, районе здания №46/2	для размещения временной платной автостоянки	Ж-1	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	ОКС – не предусмотрено	-			-	-	-	-
74:33:031100 1:11601 (480,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, 144 микрорайон	подводящие инженерные сети	Ж-1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-	ОКС – не предусмотрено	-			-	-	-	-
74:33:031100 1:248 (265,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе ул. Советская, 223	Место размещения медицинского центра	Ж-1	Благоустройство территории ²	12.0.2	-	ОКС – не предусмотрено	-			-	-	-	-
74:33:031100 1:10518 (327,0 м ²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул.	Офис	Ж-1	Благоустройство территории ²	12.0.2	-	ОКС – не предусмотрено	-			-	-	-	-

Советская, уч 217, корп 1														
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Таблица 2.2

Проектируемая застройка																	
Общественные здания																	
№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям , из ЕГРН	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)	Этажность	Условный номер образуемого земельного участка , м ²	Фактическая площадь застройки м ²	Минимальная площадь застройки , м ²	Минимальная общая площадь м ²	Максимальная площадь застройки , м ²	Максимальная общая площадь м ²	Минимальный . процент застройки	Максимальный . процент застройки	Примечание
74:33:0311001:12049 (9165,0 м ²)	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск	Дошкольное, начальное и среднее общее	Ж-1	Дошкольное, начальное и среднее общее	3.5.1	62 ³	Детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования, общеобразовательные	2		3665,0							

74:33:0311001:223 (47,0 м ²)		образован ие		образование ²			школы										
74:33:0311001:9826 (1082,0 м ²)	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Советская, 209, корп. 3	детский сад	Ж-1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование ²	3.5.1	63	Детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования, общеобразовательные школы	2	ЗУ 2/ 5502,0	2198,0							
74:33:0311001:12120 (3473,0 м ²)	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск, ул 50-летия Магнитки, 43	общественное питание	Ж-1	Общественное питание*	4.6	64	Кафе	2	-	-	868	145 0	138 9	277 0	25	40	
74:33:0311001:12121 (3859,0 м ²)	Российская Федерация, Челябинская область, город Магнитогорск, улица 50-летия Магнитки, 43	общественное питание	Ж-1	Общественное питание*	4.6	65	Кафе	2	-	-	965	192 5	154 4	308 7	25	40	

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 предусматривается смена вида разрешенного использования.
2. Проектом планировки предусмотрена смена вида разрешенного использования в соответствии с проектом межевания : А-14.1040-20 ПМТ.
3. Выполнен проект «Детского сада в 144 микрорайоне г. Магнитогорска Челябинской области на 230 мест», на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0311001:12049 . Получено разрешение на строительство № 74-33-00008-2024, утвержденное постановлением от 01.02.2024г.
- 4.Срок строительства проектируемых объектов капитального строительства 64,65 не должен превышать сроков, предусмотренных договорами аренды земельных участков, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством.
- Срок строительства проектируемых объектов капитального строительства 62,63 определяется в рамках утвержденных муниципальных программ при наличии бюджетного финансирования.
5. Уменьшение минимальной общей площади объекта капитального строительства № 64 предусматривается документацией для соблюдения сроков строительства ОКС в соответствии с условиями договора предоставления земельного участка

2.1 Учреждения и предприятия обслуживания

Расчет учреждений и предприятий обслуживания выполнен для проектируемой территории согласно Местным нормативам градостроительного проектирования .

Расчет обеспечения жителей дошкольными организациями и общеобразовательными школами выполнен для проектируемой территории согласно «Местным нормативам градостроительного проектирования» .

Население в границах проектирования – 8486 человек , из них :

- 170 ребенка, возрастом от 0-3 лет;
- 425 ребенка , возрастом от 3-7 лет;
- 851 ребенок , возрастом от 7-14 лет.

Таблица 2.2

Расчёт минимальной обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания

№ п/п	Наименование показателей	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Фактическая обеспеченность на территорию проектирования	Предусмотрено проектом	Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		Единица измерения	Величина			Единица измерения	Величина
1	2	3	4	5	6	7	
Учреждения образования							
1	Дошкольная организация	Кол-во мест на 100 детей в возрасте от 0-3 лет	83	566	141 ребенка	Пешая доступность , метров	300
		Кол-во мест на 100 детей в возрасте от 3-7 лет	100		425 детей		
2	Общеобразовательная школа	Кол-во мест на 100 детей в возрасте от 7-18 лет	86	732	732 детей	Пешая доступность , метров	300
Физкультурно-спортивные сооружения							
№ п/п	Наименование показателей	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Предусмотрено проектом	Максимально допустимый уровень территориальной доступности		
		Единица измерения	Величина		Единица измерения	Величина	
	Территории плоскостных спортивных сооружений в составе жилой застройки	Кол-во объектов на 10 000 чел.	11	9,4	Пешая доступность , метров	300	

	Спортивно-тренажерный зал	Кол-во объектов на 10 000 чел.	5,9	5,0		
	Плавательный бассейн	Кол-во объектов на 100 000 чел.	5	0,42	Транспортная доступность, минут	30
Учреждения культуры и искусства						
№ п/п	Наименование показателей	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Предусмотрено проектом		Транспортная доступность, минут
		Единица измерения	Величина			
	Дом культуры	Коли-во объектов на 100 000 чел.	0,08	0,08		40
	Кинотеатры	Коли-во объектов на 20 000 чел.	0,42	0,42		30
	Библиотека	Коли-во объектов на 20 000 чел.	0,42	0,42		40

2.2. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Инженерная подготовка территории

Инженерная защита на застраиваемых территориях должна предусматривать

Инженерная защита на застраиваемых территориях должна предусматривать 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

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.

Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

2.2.1 *Водоснабжение и канализация*

Существующая система водоснабжения не требует реконструкции. Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

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

Водоснабжение объектов №64, № 65 выполняется от сети хоз.питьевого водопровода диаметром 200 мм, проходящей с южной стороны земельных участков 74:33:0311001:12121 и 74:33:0311001:12120.

Водоотведение объектов №64, № 65 выполняется с подключением к внутриплощадочным сетям 144 микрорайона, согласно рельефу местности.

Окончательный вариант трассировки сетей водоснабжения и водоотведения, выбора точки подключения, а также пропускная способность трубопроводов уточняется на следующих стадиях проектирования.

Водопотребление проектируемых зданий составляет – 11,2 м³/сут.

Ранее утвержденный проект планировки территории не предусматривал подключение планируемых объектов капитального строительства к сетям водоснабжения. Сохраняемыми решениями ранее разработанного проекта межевания, в части объектов капитального строительства, являются объекты № 61, № 63.

Водопотребление на расчетный срок – 1948,84 м³/сут.

Предусматривается оборудование централизованной канализацией проектируемых объектов №64, №65 через подключение к существующим сетям бытовой канализации с дальнейшим сбросом в очистные сооружения города.

Водоотведение на расчетный срок – 1948,84 м³/сут.

2.2.2 Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются: жилые и общественные здания, наружное освещение улиц и проездов, тротуаров.

Подключение новых объектов № 64, №65 - планируется от резервного рубильника РУ-0,4 кВ, вновь устанавливаемой двухтрансформаторной подстанции напряжением 10/0,4кВ мощностью до 400кВА, с подключением от 4хКЛ-10кВ (Технические условия АО «Горэлектросеть» №03/1381 от 19.03.25г.) . Монтаж четырех кабельных линий электропередач (10кВ), врезкой в 2хКЛ-10кВ, идущих с РТП-4—141 м-н на РТП-5-141 м-н, до ячеек 10 кВ РУ-10кВ.

Расчетная мощность для объекта № 64 (на плане):

$$S=1499 \text{ м}^2$$

Количество посадочных мест – 95.

Плиты – электрические.

По таблице 6.14 из СП31-110-2003 удельная нагрузка для предприятий общественного питания полностью электрифицированных с количеством посадочных мест до 400 составляет 1,04 кВт/место.

Нагрузка по укрупненным показателям:

$$P = 1,04 * 95 = 98,8 \text{ кВт}$$

Расчетная мощность для объекта № 65 (на плане):

$$S=1206 \text{ м}^2$$

Количество посадочных мест – 95.

Плиты – электрические.

По таблице 6.14 из СП31-110-2003 удельная нагрузка для предприятий общественного питания полностью электрифицированных с количеством посадочных мест до 400 составляет 1,04 кВт/место.

Нагрузка по укрупненным показателям:

$$P = 1,04 * 95 = 98,8 \text{ кВт}$$

Электроприемники объекта по степени обеспечения надежности электроснабжения относятся к потребителям II категории.

Реконструкция объекта № 45 (на плане) будет выполнена без увеличения расчетной мощности – 25кВт (согласно договору электроснабжения № 11803). Категория надежности электроснабжения – III (третья). После регистрации права на вновь образованный земельный участок путем перераспределения за счет муниципальных земель неразграниченного пользования) по адресу: г. Магнитогорск, ул. Советская, 219/1, собственнику земельного участка в течение 10 рабочих дней, необходимо выполнить схему границ сервитута на право ограниченного пользования земельным участком, в границах которого проходят четыре кабельные линии 10 кВ АО «Горэлектросеть». Планируемую зону оформления сервитута (безвозмездный) в целях строительства, эксплуатации и обслуживания инженерных сетей с последующей регистрацией сервитута в органах регистрации права, определить с учетом количества кабельных линий и охранной зоны 1,0 м. от крайних кабелей по обе стороны.

Сохраняемыми решениями ранее разработанного проекта, в части объектов капитального строительства, являются объекты №61, № 63.

№ 63 : При реализации постановки на кадастровый учет земельного участка, необходимо оформить сервитут на инженерные сети, в случае необходимости предусмотреть вынос существующей электрической сети с территории земельного участка. При получении разрешения на строительство необходимо получить технические условия для подключения объекта к сетям инженерно- технического обеспечения.

№ 61: При получении разрешения на строительство необходимо получить технические условия для подключения объекта к сетям инженерно- технического обеспечения.

2.2.3 Теплоснабжение

Проектом планируется подключение планируемой застройки к существующим внутриквартальным тепловым сетям.

Подключение к тепловым сетям проектируемого детского сада на 230 мест с бассейном возможно от существующей магистральной теплотрассы 2Ду300 мм по ул. Жукова в ТК в районе жилого дома по ул. Жукова, 14. Для подключения необходимо строительство новой подводящей теплотрассы к подключаемому объекту в условиях сложившейся инфраструктуры.

Ранее утвержденный проект планировки территории не предусматривал подключение планируемых объектов капитального строительства к сетям теплоснабжения. Сохраняемыми решениями ранее разработанного проекта, в части объектов капитального строительства, являются объекты №61, № 63.

Расход тепла на расчетный срок – 15,106 кВт (13,447 Гкал/час).

2.2.4 Ливневая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на Правобережных очистных сооружениях в ближайший водоем. Сточные воды, прошедшие механическую очистку, биологическую очистку и обеззараживание, после Правобережных очистных сооружений сбрасываются в Заводский пруд (Магнитогорское водохранилище на реке Урал).

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 1682,8-1923,2 м³/сут.

2.2.5 Газоснабжение

В проекте не предусматривается подключение проектируемых объектов к сетям газоснабжения.

2.2.6 Сети связи

Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

2.2.7 Санитарная очистка

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

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 710,307 т/год

Расчетное количество контейнеров на проектируемую территорию 75 контейнера.

Проектом предусмотрено 5 контейнеров на одной мусорной площадке.

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.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.3.1 *Транспорт и улично-дорожная сеть*

Предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

2.3.2 *Улицы и дороги*

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

- ул.50 лет Магнитки:

Ширина проезжей части – 24,0 м.

- ул.Советская:

Ширина проезжей части – 32,0 м.

2. Магистральные улицы районного значения:

- ул.Жукова:

Ширина проезжей части – 7,0 м.

- ул.Зеленый Лог:

Ширина проезжей части – 22,5 м.

2.3.3 *Пешеходное движение*

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территории сквера и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- ул.50 лет Магнитки, ул.Советская – 3,0 м;

- ул.Жукова, ул.Зеленый Лог – 2,25 м.

2.3.4 *Велосипедное движение*

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

2.3.5 *Общественный пассажирский транспорт*

Основными видами транспорта для пассажирских внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус и индивидуальный легковой автомобиль.

Линии наземного общественного пассажирского транспорта предусматриваются на улицах с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

Трамвай

Трамвайные линии предусмотрены по ул.Советская. Организовано 2 остановочных комплекса.

Автобус

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта предусматривается по существующей магистральной сети. По ул.Советская, ул. Зеленый Лог и ул.50 лет Магнитки размещены существующие остановки общественного транспорта,

дополнительные остановки не предусмотрены.

Общее количество остановочных пунктов по ул.Советская: автобуса – 2, трамвая – 2, по ул.Зеленый Лог: автобуса – 1, ул.50 лет Магнитки: автобуса – 2.

2.3.6 Расчет автостоянок

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

Предусматриваются парковочные места для посадки и высадки детей (СП 251.1325800.2016 «Свод правил здания общеобразовательных организаций», СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных образовательных организаций»).

Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Количество квартир в границах жилой группы – 3334 квартиры.

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 размещение гостевых автостоянок на 3334 м/м, из них 333 м/м для маломобильных групп населения.

На территории жилой группы предусмотрены гостевые парковки на 654 машино-мест, из них 65 машино-места для МГН.

Предусмотрено размещение стоянок для хранения легковых автомобилей населения:

а) открытые наземные стоянки хранения автомобилей вблизи многоквартирной жилой застройки – 613 м/м;

б) открытые наземные приобъектные стоянки на территории общественной застройки в специально установленных местах – 329 м/м;

в) открытые наземные стоянки на отдельных земельных участках – 186 м/м;

г) открытые наземные стоянки вдоль проезжих частей улиц – 322 м/м.

В связи со сложившейся застройкой, прокладкой инженерных сетей и размещением существующих детских площадок, на проектируемой территории нет возможности размещения расчетного количества мест для хранения автомобилей. В радиусе 500 метров 30% автомобилей предусмотрено в гаражном хранении, что обеспечивает требуемые расчетные парковочные места для проектируемой территории.

Сооружения и устройства для обслуживания транспорта

На расчетный срок проектом не предусматривается строительство новых сооружений и устройств, для обслуживания транспорта на проектируемой территории. Сооружения транспорта предусмотрены в пределах транспортной доступности.

3. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	26,8687	26,8687
	В том числе территории:			
	Жилых зон, из них:	-"	-	
	- Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)	-"	25,5381	25,5381
1.2	Общественно-деловые зоны, из них:	-"		
	- Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (Ц-7)		1,3306	1,3306
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"	21,72	21,72
	из них:			

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025г.	Расчетный срок
	зеленые насаждения общего пользования	-"	10,61	7,51
	улицы, дороги, проезды, площади	-"	11,11	14,21
1.3	Коэффициент застройки		0,12	0,22
1.4	Коэффициент плотности застройки		1,0	1,2
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	8,486	8,486
2.2	Плотность населения	чел/га	177	177
3	Жилищный фонд		-	-
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс.кв.м.	790,3	790,3
3.2	Средняя этажность застройки:	этаж	-	-
	- зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)	-"	9	9
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс.кв.м.	790,3	790,3
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения*	Кол-во мест на 100 детей	566	566
4.2	Общеобразовательные школы*	Кол-во мест на 100 детей	732	732
4.3	Учреждения культуры и искусства *	Кол-во объектов на 20 000	0,08	0,08
4.4	Физкультурно-спортивные сооружения *	Кол-во объектов на 10 000	9,4	9,4
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км.	5,921	5,921
	в том числе:			
	общегородского значения	-"	4,716	4,716
	районного значения	-"	1,205	1,205
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	1568	654
	в том числе:			
	постоянного хранения	-"	505	234
	временного хранения	-"	1063	420
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс.м ³ /сут	1900,8	1948,84
6.2	Водоотведение	тыс.м ³ /сут	1900,8	1948,84
6.3	Электропотребление	кВ	4490,98	5120,23
6.4	Расход газа	млн.м ³ /год	11137,9	11137,9
6.5	Расход тепла	ккал/час	12,136	13,447
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	796,67	710,307

* - смотреть совместно с таблицей 2.2 «Расчёт минимальной обеспеченности учреждениями и предприятиями».