

ООО «Голос.Проект»

**Документация по планировке территории
(проект планировки территории и проект межевания территории)
в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0218001:1240,
74:33:0218001:1242, 74:33:0218001:1243, 74:33:0218001:1388, 74:33:0218001:1389,
74:33:0218001:1390, 74:33:0218001:1391
в Правобережном и Орджоникидзевском районах города Магнитогорска**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I

Основная часть проекта

**Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства
Положение об очередности планируемого развития территории**

Шифр: 80-00-24

Челябинск 2025 г.

ООО «Голос.Проект»

**Документация по планировке территории
(проект планировки территории и проект межевания территории)
в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0218001:1240,
74:33:0218001:1242, 74:33:0218001:1243, 74:33:0218001:1388, 74:33:0218001:1389,
74:33:0218001:1390, 74:33:0218001:1391
в Правобережном и Орджоникидзевском районах города Магнитогорска**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I

Основная часть проекта

**Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства
Положение об очередности планируемого развития территории**

Шифр: 80-00-24

ИНИЦИАТОР: ООО Специализированный застройщик «Голос.4»

Генеральный директор
управляющей организации ООО «Группа Голос»

Пахомов С.В.

Директор ООО «Голос.Проект»

Лобанова О.А.

Главный инженер проекта:

Ильиных П.В.

Руководитель отдела:

Епимахова Е.А.

Разработал:

Разживина А.В.

Челябинск 2025 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ листа или тома	Наименование
Проект планировки территории	
Основная часть проекта	
1.1	Чертеж планировки территории
1.2	Таблицы координат
	Текстовая часть
Том I	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства. Положения об очередности планируемого развития территории.
Материалы по обоснованию проекта	
2.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры
2.2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети
2.3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории
2.4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам
2.5	Вариант планировочного и объемно-пространственного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории
2.5.1	Вариант планировочного и объемно-пространственного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (параметры проектируемой застройки)
2.6	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории
Том II	Текстовая часть
Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:	
Том III	Приложения
5.1	Схема расстановки технических средств организации дорожного движения. М 1:500.
5.2	Схема расстановки технических средств организации дорожного движения. М 1:500.
5.3	Схема расстановки технических средств организации дорожного движения. М 1:500.
5.4	Схема расстановки технических средств организации дорожного движения. М 1:500.
5.5	Схема расстановки технических средств организации дорожного движения. М 1:500.
Проект межевания территории	
Основная часть проекта	
Том IV	Текстовая часть
3.1	Чертеж межевания территории
Материалы по обоснованию проекта	
4.1	Чертеж по обоснованию межевания территории

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	7
1.1 Характеристики планируемого развития территории	7
1.2. Плотность и параметры застройки территории	7
1.3 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	9
1.3.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	9
1.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	13
1.3.3 Информация о необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	16
1.3.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	16
1.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	16
2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	18

ВВЕДЕНИЕ

Основанием для разработки документации по планировке территории является договор №2 о комплексном развитии по инициативе правообладателя от 7.04.2025 (далее также – Договор КРТ), дополнительное соглашение от 30.04.2025 к договору №2 от 07.04.2025.

В качестве исходных приняты следующие документы:

- договор о комплексном развитии территории (КРТ)*;
- топографо-геодезическая съемка;
- сведения публично-правовой компании «Роскадастр» (далее – «Роскадастр») (кадастровые планы территорий, выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в электронном виде)**;
- планы действующих красных линий.

* -Исходные данные предоставлены в ПЗ «Приложения» Том III;

** -Исходные данные предоставлены в электронном виде на CD-диске.

Разработка проекта выполнена в соответствии со следующими документами:

1) Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации;

2) Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ);

3) Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

4) постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их предоставления» (далее - Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485);

5) постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства РФ от 19.01.2006 № 20» (далее - Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402);

6) Генеральным планом города Магнитогорска, утвержденным Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 № 428 (в редакции Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29.06.2021 №148) (далее - Генеральный план);

7) Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125 (далее — Правила №125) – при проектировании вне границ, установленных Договором КРТ (см.п.16);

8) местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденными решением Магнитогорского городского Собрания Депутатов от 31.01.2023 № 7 (далее - Нормативы);

9) сводом правил 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

10) Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;

11) Региональными нормативами градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденными приказом Минстроя Челябинской области от 29.10.2020 №268 (далее – Региональные нормативы);

12) Санитарными правилами и нормами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

13) Сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

14) Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее - Федеральный закон № 123-ФЗ);

15) Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

16) Договором КРТ, дополнительным соглашением от 30.04.2025 к договору №2 от 07.04.2025

Цели подготовки документации по планировке территории:

- комплексное развитие территории;
- формирование проектных решений по размещению проектируемых объектов различного назначения с соблюдением требований пожарной и экологической безопасности;
- упорядочение планировочной структуры территории в увязке с прилегающей территорией.

Согласно Договору КРТ, в границу проектирования входят земельные участки с кадастровыми номерами 74:33:0218001:1240, 74:33:0218001:1390, 74:33:0218001:1388 (площадь по договору 32,0787 га). В соответствии с разрабатываемой документацией по планировке территории (далее также – ДПТ) площадь проектирования составляет 86,9566 га. Граница проектирования, принятая проектом, включает в себя 8 земельных участков и земли, государственная собственность на которые не разграничена.

Граница проектирования установлена с севера, запада и востока по существующим красным линиям, с юга – по южным границам существующих земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0218001:1243, 74:33:0218001:1389, 74:33:0301001:3418.

1 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Характеристики планируемого развития территории

Согласно Правилам №125, планируемая территория относится к нескольким территориальным зонам:

- Ж-3 – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки;
- Ж-4 – зона индивидуальной жилой застройки;
- Ц-3 – зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах.

Проектом предусмотрена необходимость внесения изменений в Правила №125 в части изменения границ территориальных зон Ж-3, Ж-4 и установления территориальной зоны КРТ-1.

К числу объектов нового строительства, размещение которых предусмотрено настоящим проектом планировки, относятся:

- многоквартирные дома;
- объекты хранения автотранспорта;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- объект коммунальной инфраструктуры;
- объект торговли;
- детское дошкольное учреждение;
- детское общеобразовательное учреждение.

1.2. Плотность и параметры застройки территории

Согласно Приложению Б к СП 42.13330.2016, для городских населенных пунктов необходимо определять плотность застройки функциональных зон.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади микрорайона (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади микрорайона (квартала). При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

Расчет коэффициентов застройки (процентов застройки) выполнен с учетом площади застройки наземной части с эксплуатируемой кровлей.

Также в данном разделе отражена информация о проценте озеленения.

Расчетные показатели посчитаны согласно варианту планировочного решения застройки территории. Данные показатели могут меняться, но не должны выходить за границы нормативных значений.

Нормативные значения коэффициента застройки (процента застройки), коэффициента плотности застройки, коэффициента озеленения для элементов планировочной структуры и земельных участков, входящих в состав таких элементов планировочной структуры,

расположенных в границе зоны КРТ-1, приняты в соответствии с Договором КРТ и дополнительным соглашением от 30.04.2025 к договору №2 от 07.04.2025.

Расчетные значения показателей плотности застройки для элементов планировочной структуры приведены в сводной таблице 1. Расчеты представлены в п.3.2.3 тома II Материалов по обоснованию.

Сводная таблица значений коэффициентов плотности застройки для элементов планировочной структуры

Таблица 1

Градостроительная зона	Нормативный коэффициент плотности застройки макс. значение	Расчетный коэффициент плотности застройки $k_{пл.}$
Элемент планировочной структуры II ($k_{пл.2}$)	2,5	1,34-1,65
Элемент планировочной структуры III ($k_{пл.3}$)	2,5	0,93-1,06

Для земельных участков, расположенных за границами зон КРТ-1 (в границах территориальных зон Ж-3, Ж-4 и Ц-3) в соответствии с Правилами №125 озеленение территории должно составлять:

- не менее 25 процентов от площади земельного участка (для земельных участков, расположенных в территориальной зоне Ж-3);
- не менее 15 процентов от площади земельного участка (для земельных участков, расположенных в территориальной зоне Ж-4);
- не менее 10 процентов от площади земельного участка (для земельных участков, расположенных в территориальной зоне Ц-3).

Сводная таблица значений коэффициентов застройки, коэффициентов озеленения на участки для проектируемых объектов капитального строительства

Таблица 2

Условный номер земельного участка	Наименование объекта капитального строительства	Нормативный коэффициент застройки мин. значение	Расчетный коэффициент застройки	Нормативный коэффициент озеленения мин. значение	Расчетный коэффициент озеленения
П.1	Объект коммунальной инфраструктуры (котельная) со вспомогательными объектами	0,10	0.16 - 0.19	НУ	0.15 - 0.20
П.2	Объект торговли с автостоянкой	0,3	0.32 - 0.42	0,15	0.15 - 0.20
П.3	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки	0,11	0.13 - 0.16	0,15	0.15 - 0.20
П.4	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 394 до 481 машино-мест	0,11	0.16 - 0.20	0,15	0.15 - 0.20
П.5	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 164 до 201 машино-мест	0,11	0.16 - 0.20	0,15	0.15 - 0.20
П.6	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 90 до 111 машино-мест	0,11	0.24 - 0.29	0,15	0.15 - 0.20
П.7	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и	0,11	0.16 - 0.20	0,15	0.15 - 0.20

	подземной автостоянкой от 140 до 173 машино-мест				
II.8	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 213 до 261 машино-мест	0,11	0.20 - 0.25	0,15	0.15 - 0.20
II.9	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 258 до 316 машино-мест	0,11	0.20 - 0.24	0,15	0.15 - 0.20
II.10	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки	0,11	0.20 - 0.24	0,15	0.15 - 0.20
II.26	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	0,10	0.35 - 1.00	НУ	0.00 - 0.00
II.27	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	0,10	0.35 - 1.00	НУ	0.00 - 0.00
II.28	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	0,10	0.35 - 1.00	НУ	0.00 - 0.00
II.31	Объект инженерной инфраструктуры (распределительная трансформаторная подстанция)	0,10	0.35 - 1.00	НУ	0.00 - 0.00
II.32	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	0,10	0.35 - 1.00	НУ	0.00 - 0.00
III.11	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 193 до 236 машино-мест	0,11	0.23 - 0.28	0,15	0.15 - 0.20
III.12	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 85 до 104 машино-мест	0,11	0.11 - 0.14	0,15	0.15 - 0.20
III.29	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	0,10	0.35 - 1.00	НУ	0.00 - 0.00

В площадь озеленения включены частично территории, занятые площадками для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки и пешеходные дорожки. Согласно п.7.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

1.3 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1.3.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Характеристики проектируемых объектов представлены в таблице 3.

Таблица 3

Условный номер земельного участка на плане	Площадь земельного участка, га	Объект капитального строительства		Предельное количество этажей; этажность; количество подземных этажей	Площадь застройки, м²	Общая площадь, в том числе по функциональному использованию, м2
		Условный номер на плане	Наименование			
Элемент планировочной структуры II						
II.1	0.2397	1	Объект коммунальной инфраструктуры (котельная) со вспомогательными объектами	1-2 1-2 0	378.0 - 462.0	343.0 - 840.0
II.2	1.0473	2	Объект торговли с автостоянкой	1-3 1-2 0-1	3300.0 - 4400.0	4700.0 - 6200.0
II.3	1.9554	3	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки	1-25* 1-24* 0-1	Площадь застройки ОКС² - 2548.0 - 3114.0, в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 2548.0 - 3114.0, в т.ч.: площадь застройки надземной части³ - 2548.0 - 3114.0	19828.0 - 24234.0, в т.ч.: площадь квартир - 10771.0 - 13165.0; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения: 810.0 - 1058.0
II.4	4.3854	4	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 394 до 481 машино-мест	1-25* 1-24* 0-1	Площадь застройки ОКС² - 17305.0 - 21151.0, в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 7012.0 - 8571.0; площадь застройки надземной части³ - 5832.0 - 7128.0	79580.0 - 97265.0, в т.ч.: площадь квартир - 36917.0 - 45121.0; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения: 17902.0 - 22116.0
II.5	2.0994	5	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 164 до 201 машино-мест	1-25* 1-24* 0-1	Площадь застройки ОКС² - 9202.0 - 11247.0, в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 3353.0 - 4098.0; площадь застройки надземной части³ - 2813.0 - 3438.0	32786.0 - 40072.0, в т.ч.: площадь квартир - 14361.0 - 17553.0; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения: 6873.0 - 8491.0
II.6	1.3818	6	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 90 до 111 машино-мест	1-25* 1-24* 0-1	Площадь застройки ОКС² - 5728.0 - 7075.0, в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 3289.0 - 4062.0; площадь застройки надземной части³ - 2117.0 - 2615.0	24246.0 - 29951.0, в т.ч.: площадь квартир - 11283.0 - 13938.0; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения: 5629.0 - 6954.0
II.7	2.4057	7	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 140 до	1-25* 1-24* 0-1	Площадь застройки ОКС² - 8329.0 - 10289.0, в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 3854.0 - 4761.0;	43070.0 - 53205.0, в т.ч.: площадь квартир - 23399.0 - 28905.0; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-

			173 машино-мест		площадь застройки надземной части ³ - 3339.0 - 4125.0	пристроенных помещений общественного назначения: 7133.0 - 8812.0
II.8	2.3707	8	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 213 до 261 машино-мест	1-25* 1-24* 0-1	Площадь застройки ОКС ² - 12520.0 - 15302.0 , в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 4805.0 - 5873.0 ; площадь застройки надземной части ³ - 4392.0 - 5368.0	55386.0 - 67694.0 , в т.ч.: площадь квартир - 26510.0 - 32402.0 ; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения: 9429.0 - 11694.0
II.9	2.7313	9	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 258 до 316 машино-мест	1-25* 1-24* 0-1	Площадь застройки ОКС ² - 14716.0 - 17986.0 , в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 5422.0 - 6627.0 ; площадь застройки надземной части ³ - 5002.0 - 6114.0	53541.0 - 65438.0 , в т.ч.: площадь квартир - 24138.0 - 29502.0 ; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения: 10665.0 - 13189.0
II.10	0.9946	10	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки	1-25* 1-24* 0-1	Площадь застройки ОКС ² - 2135.0 - 2609.0 , в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 1982.0 - 2423.0 ; площадь застройки надземной части ³ - 1982.0 - 2423.0	15448.0 - 18880.0 , в т.ч.: площадь квартир - 8514.0 - 10407.0 ; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения: 403.0 - 548.0
II.26	0.0108	26	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	1 1 0	38.0 - 108.0	34.0 - 98.0
II.27	0.0108	27	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	1 1 0	38.0 - 108.0	34.0 - 98.0
II.28	0.0108	28	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	1 1 0	38.0 - 108.0	34.0 - 98.0
II.31	0.0144	31	Объект инженерной инфраструктуры (распределительная трансформаторная подстанция)	1 1 0	51.0 - 144.0	46.0 - 131.0
II.32	0.0108	32	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	1 1 0	38.0 - 108.0	34.0 - 98.0
ИТОГО (элемент планировочной структуры II)					Площадь застройки ОКС ² - 76364.0 - 94211.0 , в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 36146.0 - 44967.0 ; площадь застройки надземной части ³ - 31906.0 - 39763.0	329110.0 - 404302.0 , в т.ч.: площадь квартир - 155893.0 - 190993.0 ; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения: 58844.0 - 72862.0
Элемент планировочной структуры III						
III.11	1.8262	11	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 193 до 236 машино-мест	1-25* 1-24* 0-1	Площадь застройки ОКС ² - 11552.0 - 14119.0 , в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 4225.0 - 5164.0 ; площадь застройки надземной части ³ -	41304.0 - 50483.0 , в т.ч.: площадь квартир - 18939.0 - 23147.0 ; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения:

					4225.0 - 5164.0	7752.0 - 9596.0
III.12	2.0462	12	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 85 до 104 машино-мест	1-25* 1-24* 0-1	Площадь застройки ОКС ² - 5651.0 - 6906.0 , в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 2322.0 - 2838.0 ; площадь застройки надземной части ³ - 2322.0 - 2838.0	20879.0 - 25518.0 , в т.ч.: площадь квартир - 9768.0 - 11939.0 ; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения: 3410.0 - 4231.0
III.13	0.8765	13	Детское дошкольное учреждение на 230 мест	Уточнить проектной документацией ¹		
III.14	2.8001	14	Детское общеобразовательное учреждение на 1520 мест	Уточнить проектной документацией ¹		
III.29	0.0108	29	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	1 1 0	38.0 - 108.0	34.0 - 98.0
ИТОГО (элемент планировочной структуры III)					Площадь застройки ОКС ² - 17241.0 - 21133.0 , в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 6585.0 - 8110.0 ; площадь застройки надземной части ³ - 6585.0 - 8110.0	62217.0 - 76099.0 , в т.ч.: площадь квартир - 28707.0 - 35086.0 ; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения: 11162.0 - 13827.0
ИТОГО (КРТ)					Площадь застройки ОКС ² - 93605.0 - 115344.0 , в т.ч.: наземная часть с эксплуатируемой кровлей - 42731.0 - 53077.0 ; площадь застройки надземной части ³ - 38491.0 - 47873.0	391327.0 - 480401.0 , в т.ч.: площадь квартир - 184600.0 - 226079.0 ; Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения: 70006.0 - 86689.0
Площадь квартир определена как сумма всех отапливаемых помещений без учета неотапливаемых помещений (лоджий, веранд, холодных кладовых, тамбуров, балконов, террас). Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения включает площади встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений для размещения объектов обслуживания жилой застройки, автостоянки, кладовых. 1 - в соответствии с реестром проектов Минстроя России; 2 - площадь застройки объекта капитального строительства (далее - ОКС) определена с учетом площади подземной части здания, выходящей за контур надземной части в соответствии с приложением А СП 54.13330.2022 "Здания жилые многоквартирные", а также с учетом площади эксплуатируемой кровли в соответствии с приложением А СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения»; 3 - площадь застройки надземной части определяется без площади эксплуатируемой кровли и подземной части, выходящей за контур надземной части * - проектом предусмотрена переменная этажность						

В соответствии с Договором КРТ площадь встроенно-пристроенных помещений в многоквартирных домах (многоэтажная застройка), в том числе многоквартирные дома с нежилыми помещениями должна составлять не более 15 % от общей площади здания; площадь встроенно-пристроенных помещений в многоквартирных домах (среднеэтажная застройка), в том числе многоквартирные дома с нежилыми помещениями должна составлять не более 20 % от общей площади здания.

В таблице 3.1 представлен расчет отношения площади встроенно-пристроенных помещений к общей площади здания.

Таблица 3.1

Номер объекта	Общая площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, м2		Общая площадь, м2		Процентное соотношение общей площади встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений общественного назначения к общей площади здания, %	
	от	до	от	до	от	до
3	562.0	687.0	19828.0	24234.0	3%	3%
4	3280.0	4009.0	79580.0	97265.0	4%	4%
5	789.0	964.0	32786.0	40072.0	2%	2%
6	1916.0	2367.0	24246.0	29951.0	8%	8%
7	1643.0	2030.0	43070.0	53205.0	4%	4%
8	1358.0	1660.0	55386.0	67694.0	2%	2%
9	1069.0	1307.0	53541.0	65438.0	2%	2%
10	207.0	254.0	15448.0	18880.0	1%	1%
11	558.0	682.0	41304.0	50483.0	1%	1%
12	207.0	254.0	20879.0	25518.0	1%	1%

1.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

Водоснабжение

Проектные решения

Снабжение хозяйственно-питьевой водой района жилой застройки, детского дошкольного учреждения на 230 мест (на плане 13), детского общеобразовательного учреждения (на плане 14) предусматривается от существующего водопровода условным диаметром Ду 600 мм, проходящего по ул. Зеленая, и от сети водопровода Ду 300 мм, проходящей по ул. Труда в районе дома № 61 в соответствии с выданными МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск техническими условиями № 5-25-5 от 19.02.2025.

Наружное пожаротушение предполагается осуществлять через пожарные гидранты, располагаемые на кольцевом водопроводе и перемычках. Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

Водоотведение

Проектные решения

Отвод бытовых стоков от проектируемой района жилой застройки, детского дошкольного учреждения на 230 мест (на плане 13), детского общеобразовательного учреждения (на плане 14) предусматривается в сеть бытовой канализации Ду 500 мм, проходящей с южной стороны ул. Труда в районе дома №47 в соответствии с выданными МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск техническими условиями № 5-25-5 от 19.02.2025.

Отвод дождевых и талых вод с кровли проектируемого здания предусматривается наружным организованным водостоком.

Теплоснабжение

Проектные решения

Данным проектом предусмотрено подключение района жилой застройки, детского дошкольного учреждения на 230 мест (на плане 13), детского общеобразовательного учреждения (на плане 14) от сетей локального источника теплоснабжения проектируемая котельная (на плане 1), обеспечивающая расчетную тепловую нагрузку.

Электроснабжение

Существующие сети

В южной части территории проектирования расположена магистральная ВЛ-10 кВ, ф.99-63: рекомендуется предусмотреть мероприятия по переустройству линии на участке между опорами №2 и №14 с отпайками на ТП-1 Н.о. Притяжение (МКУ "УКС"), КТП-Гаражи Юго-Западные (ГСК "Юго-Западный"), ТП-1 Гаражи Юго-Западные, КТП "Шаблон" (ПГСК "Калина"), АЗС Юго-Западная (ИП Егорова О.А.), КТП Швейный цех (ООО "СТИЛАКСЕС ПЛЮС"), расположенной в границах проектирования вдоль южных границ), в ВЛЗ-10 кВ. Для чего необходимо получить технические условия на переустройство линии в АО "Горэлектросеть". Застройщик (технический заказчик) возмещает правообладателю существующих линейных объектов затраты в связи с их переустройством.

Ответственная ВЛ-10 кВ временного электроснабжения ТП Насосная Притяжения (баланс ТП и двух РЛНД 10 кВ - ООО "Территория притяжения"), ф.99-63, ранее предусмотренная для временного электроснабжения насосной поливочного водопровода на территории парка "Притяжение", в настоящее время отключена, потребители постоянного электроснабжения отсутствует, дальнейшая эксплуатация линии не планируется. Необходимо рассмотреть вопрос о целесообразности использования ЛЭП в, в случае принятия решения о демонтаже указанной ЛЭП, следует направить обращение в АО "Горэлектросеть", предварительно получив согласование от ООО "Территория Притяжения" на демонтаж ТП и РЛНД 10 кВ.

Проектные предложения

Электроснабжение района жилой застройки, детского дошкольного учреждения на 230 мест (на плане 13), детского общеобразовательного учреждения (на плане 14) предусмотрено от внутриплощадочной распределительной сети 10/0,4кВ с источником питания – яч. №03 2С, яч. №33 1С 10 кВ ПС 110 кВ 49.

Подключение предусмотрено к сетям электроснабжения АО «Горэлектросеть»

Характеристика объекта:

Категория надежности электроснабжения – II (вторая)

Мероприятия в рамках исполнения технических условий предусматривают выполнение работ по строительству распределительной сети 10/0,4 кВ. Предполагается размещение распределительной трансформаторной подстанции – РТП (на плане 31), 5 трансформаторных подстанций – ТП (на плане 26, 27, 28, 29, 32), кабельных линий с уровнем напряжения 10/0,4кВ.

Окончательные параметры технологического присоединения будут определены в рамках технических условий к заключенному договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.

Сети связи

Проектные предложения

Обеспечение услугами связи предполагается из расчета 1 ввод на 1 квартиру, общественное здание.

Установка оборудования связи (телекоммуникационного шкафа и агрегирующих коммутаторов), с возможностью подключения электропитания 220В и заземления, согласно потребности, для размещения оборудования связи предусматривается в технических помещениях проектируемых объектов жилой застройки и объектов общественного назначения.

Радиофикация предполагается от групповых антенн УКВ вещания.

Телевидение предполагается от групповых телевизионных антенн.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Дождевая канализация

Проектные предложения

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой и закрытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском в централизованную систему ливневой канализации. Объем поверхностных сточных вод при отведении их на очистку подлежит определению в ходе проектирования.

Мероприятия, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, будут определены в соответствии с решениями МКУ «УКС» г. Магнитогорска.

Газоснабжение

Проектные предложения

Подключение к сетям газораспределения предполагается в рамках подключения проектируемой котельной (на плане 1) и выполняется в ходе процедуры технологического присоединения к газопроводу высокого давления, подключенного к газопроводу-отводу к ГРС-2 г. Магнитогорск.

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, локальная подсыпка территории.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Санитарная очистка

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО. Для общественной застройки также предусмотрены контейнеры на участках.

Расчет количества и размещение контейнерных площадок будут выполнены на последующих стадиях проектирования.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

1.3.3 Информация о необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Проектируемая территория ограничена с запада магистральной улицей районного значения регулируемого движения (ул. Притяжение), с юга – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (ул. Труда), с севера и востока свободными от застройки территориями. По рассматриваемой территории проходят проектируемые улицы местного значения в зоне жилой застройки.

Проектом предусматривается изменение красных линий улиц местного значения, расположенных с северной и восточной сторон рассматриваемой территории и красных линий улицы местного значения, расположенной в центральной части рассматриваемой территории, а также установление новых красных линий для проектируемых улиц местного значения в зоне жилой застройки с целью упорядочения существующей структуры.

По ул. Притяжение и ул. Труда предусмотрены существующие маршруты общественного транспорта. Для организованной посадки и высадки пассажиров предусмотрены остановочные пункты.

Проектом планировки предусмотрено создание новых остановок общественного транспорта и пешеходных переходов на проектируемой улице, соединяющей ул. Притяжение и ул. Труда.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

1.3.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Расчет населения и расчет учреждений и предприятий обслуживания населения представлены в п.3.2.4 – 3.2.5 тома II Материалов по обоснованию.

Документацией по планировке территории предусмотрено размещение детского дошкольного учреждения на 230 мест и детского общеобразовательного учреждения на 1520 мест на отдельных земельных участках.

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры, отсутствуют.

1.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории

объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Размещение планируемых объектов федерального значения не предусматривается.

Размещение планируемых объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п. 1.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Этапы проектирования:

- 1) подготовка ДПТ;
- 2) подготовка проектной документации;
- 3) подготовка рабочей документации

Общий срок реализации 2035 г.

Очереди строительства

Таблица 4

Номер очереди строительства	Условный номер земельного участка	Наименование
1	II.6	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 90 до 111 машино-мест
	II.7	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 140 до 173 машино-мест
	II.1	Объект коммунальной инфраструктуры (котельная) со вспомогательными объектами
	II.28	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)
	II.31	Объект инженерной инфраструктуры (распределительная трансформаторная подстанция)
	22	Улично-дорожная сеть
2	II.9	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 258 до 316 машино-мест
	II.10	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки
	II.32	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)
3	II.8	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 213 до 261 машино-мест
	II.5	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 164 до 201 машино-мест
	III.13	Детское дошкольное учреждение на 230 мест
	II.27	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)
	III.15	Благоустройство территории
	III.16	Благоустройство территории
4	II.4	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 394 до 481 машино-мест
	II.26	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)
5	II.2	Объект торговли с автостоянкой
	II.3	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки
	II.22	Благоустройство территории
	III.14	Детское общеобразовательное учреждение на 1520 мест
	III.11	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 193 до 236 машино-мест
	III.12	Многоквартирный дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой от 85 до 104 машино-мест
	III.29	Объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)
	II.30	Благоустройство территории