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

Проектными решениями предусматривается внесение изменений в Проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012г. № 8505-П.

Проектом, в части планировочной организации территории и, в соответствии с решениями Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, территорию проектирования планируется развивать под размещение объектов образовательной деятельности.

Проектом предусматривается планируемое размещение следующих объектов капитального строительства в границах квартала:

* объект начального и среднего общего образования;
* объект дошкольного образования;
* котельная;

Проектными решениями предусмотрено сохранение следующих существующих зданий и сооружений в границах квартала:

* объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в части поставки электричества (трансформаторная подстанция);
* объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в части обеспечения водоснабжением (водонапорная башня).

В границах проектирования не планируется развитие жилищного строительства.

В границах проектирования линии регулирования застройки установлены на расстоянии 3 м от красной линии в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска

Таблица 1 Характеристика планируемого развития территории

| **№ п/п** | **Параметры** | **Показатели** |
| --- | --- | --- |
|  | Общая площадь территории в границах проектирования | 62521 м2 |
|  | Планируемые элементы планировочной структуры | 1 ед. |
|  | Площадь планируемого элемента планировочной структуры (квартала) | 41199 м2 |
|  | Плотность застройки | 7998,25 м2/га |
|  | Коэффициент застройки | 0,22 |
|  | Коэффициент плотности застройки | 0,79 |
|  | Величина отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | 3 м |
|  | Процент озеленения | не менее 15% |

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

| **№ п/п** | **Параметры** | **Наименование объекта капитального строительства** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **объект начального и среднего общего образования** | **объект дошкольного образования** | **котельная** |
| 1 | Территориальная зона | Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки» | | |
| 2 | Площадь земельного участка, предусмотренного для размещения объекта капитального строительства | 30513 м2 | 8740 м2 | 805 м2 |
| 3 | Вид разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства | (код 3.5.1.) Дошкольное, начальное и среднее общее образование | (код 3.5.1.) Дошкольное, начальное и среднее общее образование | (код 3.1.1.) Предоставление коммунальных услуг |
| 4 | Площадь объекта капитального строительства\* | 26884 м2 | 5571 м2 | 47 м2 |
| 5 | Площадь застройки | 6721 м2 | 1857 м2 | 47 м2 |
| 6 | Максимально возможная этажность объекта капитального строительства | 4  надземных этажа | 3  надземных этажа | 1  надземный этаж |
| **7** | Вместимость объекта капитального строительства | 825 чел. | 230 чел. | - |
| 8 | Плотность застройки земельного участка | 8810,67м2/га | 6374,14 м2/га | 583,85 м2/га |
| 9 | Коэффициент застройки земельного участка | 0,22 | 0,21 | 0,05 |
| 10 | Коэффициент плотности застройки земельного участка | 0,88 | 0,63 | 0,05 |
| 11 | Процент застройки земельного участка | 22% | 21% | 6% |
| 12 | Процент озеленение земельного участка | 37% | 41% | 48% |
| 13 | Минимальное количество мест для стоянки на погрузочно-разгрузочных площадках в границах земельного участка | 4 | 3 | 1 |
| 14 | Минимальная площадь площадок,  в том числе: | 7183 м2 | 1026 м2 | - |
| 14.1 | школьный стадион | 5365 м2 | - | - |
| 14.2 | игровые площадки | 1818 м2 | 1026 м2 | - |
| Примечание: \* - площадь может уточняться на последующих стадиях проектирования | | | | |

На параметры, указанные в таблицах 1 и 2, которые превышают нормативные, необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в соответствии с ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Характеристика планируемых объектов коммунальной и транспортной инфраструктур:

Водоснабжение. Водоснабжение на хозяйственно-питьевые нужды потребителей планируемых объектов капитального строительства составит 23,25 м3/сут. и будет получено согласно техническим условиям МП трест «Водоканал» №51-24-215.907 от 27.03.2024г. от двух вводов:

* от сети хоз. питьевого водопровода Ду 100мм, состоящей в хоз. ведении МП трест «Водоканал» и проходящей по ул. Надежды в районе ж/д № 58, ориентировочной протяженностью 170 м;
* от сети хоз. питьевого водопровода Ду 160мм, состоящей в хоз. ведении МП трест «Водоканал» и проходящей по ул. Кленовой, ориентировочной протяженностью 140 м.

Схема хозяйственно-питьевого водоснабжения для объектов обслуживания и социального назначения принята однозонной, низкого давления. Все параметры системы уточняются на последующей стадии проектирования. Качество воды в сети хозяйственно-питьевого водопровода должно соответствовать нормативам действующего законодательства.

Расход воды на наружное пожаротушение составит 30,0 л/с.

Водоотведение. Водоотведение хозяйственно-бытового стока в объеме расчетного стока 23,25 м3/сут. предусматривается через подключение объекта к централизованной системе водоотведения согласно техническим условиям МП трест «Водоканал» №51-24-215.907 от 27.03.2024г.: к самотечной сети бытовой канализации Ду200мм, проходящей с южной стороны от объекта в районе п. Западный-2 и состоящей в хоз. ведении МП трест "Водоканал», ориентировочной протяженностью 275м. При необходимости предусмотреть устройство канализационной насосной станции. Все параметры системы уточняются на последующей стадии проектирования.

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

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

Газоснабжение. Для функционирования котельной планируется использовать природный газ ГОСТ 5542.

Техническая возможность транспортировки природного газа по промышленному газопроводу ГРС 2 - ПАО «ММК» в количестве 350 м3/час для газоиспользующего оборудования проектируемого объекта подтверждается письмом ПАО «ММК» от 04.06.2024г. № УГЭ.

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

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

Характеристики планируемых объектов капитального строительства:

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

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

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

Улично-дорожная сеть. Предусматривается реконструкция существующей улично-дорожной сети, проектирование и строительство продолжения Кленовой ул. до пересечения с ул. Наумкина.

Предусматривается возможность проезда общественного транспорта по ул. Наумова.

Общая протяженность улично-дорожной сети в результате реализации проектных решений составит 999 м.

Расчетный показатель общей плотности улично-дорожной сети проектируемой территории составит 16 км/кв.км.

ТКО. Вывоз и утилизацию ТКО на лицензированных полигонах будет оказывать оператор по обращению с отходами, либо компания, определенная оператором. На территории проектирования размещено 2 площадки для установки контейнеров твердых коммунальных отходов.