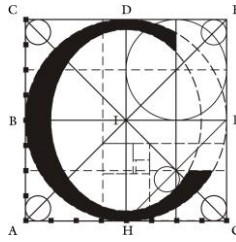


Общество с ограниченной ответственностью
"Стройинжиниринг"



Челябинская обл., г. Магнитогорск

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 №1572-П, и проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 11.09.2020 № 10008-П, в границах улиц Липецкая, Североморская

Основная часть проекта планировки территории

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

С-3247.05-23-ППТ

Директор ООО «Стройинжиниринг» _____ /Долотихин С.А./

Заказчик _____ /Желтоухов А.В./

03.2026

Состав проекта С-3247.05-23-ППТ

Основная часть проекта:

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства
2. Положение об очередности планируемого развития территории.
3. Графические материалы

№	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий.	С-3247.05-23-ОЧ ППТ л.1	1:1000

4. Электронный носитель (CD диск) графических материалов в формате *.mid *.mif.

Материалы по обоснованию проекта:

1. Текстовая часть
2. Графические материалы

№	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Карта (фрагмент) планировочной структуры территории города с отображением границ элементов планировочной структуры.	С-3247.05-23-МОППТ л.1	
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов.	С-3247.05-23-МОППТ л.2	1:1000
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, организации улично-дорожной сети.	С-3247.05-23-МОППТ л.3	1:1000
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	С-3247.05-23-МОППТ л.4	1:1000
5	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	С-3247.05-23-МОППТ л.5	1:1000
6	Вариант планировочного решения застройки территории	С-3247.05-23-МОППТ л.6	1:1000
7	Поперечный профиль 1-1	С-3247.05-23-МОППТ л.7	1:200

3. Электронный носитель (CD диск) градостроительной документации.

Список исполнителей

Архитектор

Нормоконтролер

Главный инженер проекта

Лейченкова А.В.

Долотихин С.А.

Долотихин С.А.

Введение

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 03.11.2022г №11723-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012г №1572-П, и проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 11.09.2020г №10008-П, в границах улиц Липецкая, Североморская № (в редакции постановления от 10.04.2023г № 3486-П «О внесении изменений в постановление администрации города Магнитогорска от 03.11.2022 №11723-П»).

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

Проект выполнен с соблюдением:

- Градостроительного Кодекса РФ;
- Земельного Кодекса РФ;
- ГОСТ «Условные знаки для топографических планов 1:5000-1:500»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населенных Российской Федерации»;
- Генерального плана города Магнитогорска, утвержденный постановлением Магнитогорского городского собрания депутатов от 24.05.2000 №428 (в редакции Решения МГСд от 29.06.2021 №148);
- Правил землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции решения МГСД №7 от 28.04.2026)
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области от 29.10.2020г №268 (с изменениями на 15.03.2023г).
- Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. От 31.07.2025г)
- Постановления Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (с изменениями и дополнениями) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".
- Приказа «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей», утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197».

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. N 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21»

Выполнено на основании утвержденной Документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2017 № 1572-П, и проект межевания в районе улиц Липецкая, Волынцева. (Постановление от 25.09.2018г №11419-П)

Для выполнения градостроительной документации использовались данные кадастрового плана территории (Росреестр) КПП 1489/462/25-175977 от 13 августа 2025 года.; топографическая съемка территории М1:500, выполненная ООО НПП «Землемер» от 05.02.2026г. (см. Приложение). Также с использованием цифрового топографического плана М 1:500 предоставленного УАиГ г. Магнитогорска с уточнением и утверждением актуальных данных баланс содержащих сетевых организаций города Магнитогорска (см. Приложение).

1. Положение и особенности опорного плана проектируемой территории

Проект планировки территории охватывает южную часть территории города Магнитогорска между улицами Липецкая, Североморская п. Приуральский. Административно территория относится к Орджоникидзевскому району.

Площадь проектируемой территории: **10,2421 га.**

На проектируемой территории расположена существующая застройка: блокированные жилые дома, двухквартирные жилые дома с прилегающими земельными участками, отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками.

Таблица 1.1 – Координаты поворотных точек границ проектирования.

№ поворотной точки	Координата X	Координата Y
1	402691,12	1363530,76
2	402481,13	1363525,30
3	402481,13	1363512,57
4	402432,13	1363513,24
5	402349,30	1363514,49
6	402322,92	1363514,88
7	402325,37	1363607,89
8	402327,34	1363669,75
9	402339,50	1363790,98
10	402679,98	1363827,40
11	402684,90	1363693,22

Климат

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

Климат территории города, расположенной в пределах восточного склона Зауралья, характеризуется значительной континентальностью и засушливостью, морозной зимой, тёплым летом и большим количеством солнечных дней.

По строительно-климатическому районированию РФ территория города относится к строительно-климатической зоне IV. Расчетная температура для проектирования отопления - 38⁰С (температура самой холодной пятидневки обеспеченностью 0,92). Продолжительность отопительного периода 218 дней.

Значения климатических параметров:

- суммарная солнечная радиация (прямая и рассеянная) за год на горизонтальную поверхность при безоблачном небе – 6092МДж/м² ;
- температура воздуха - среднегодовая температура 1,2⁰С, среднемесячные температуры - января -16,9⁰С, июля - +18.3⁰С, абсолютные температуры воздуха - минимальная - - 48⁰С, максимальная - + 40⁰С;
- среднее число дней с температурой воздуха менее -15⁰С - 60дней;
- продолжительность безморозного периода - 160 дней.

Влажностный режим:

Территория недостаточно увлажнена.

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

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

Зоны с особыми условиями использования территории

Определены охранные зоны инженерных сетей:

- для существующего газопровода устанавливается охранный зона шириной 4 м (согласно Постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей");

- от воздушной линии электропередач: ВЛ 0,4кВ - 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

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

- от воздушной линии 10кВ - 10м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- от подземного кабеля 0,4кВ - 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 17.05.2016 года, №160 «О порядке

установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

Определены отступы от фундаментов зданий и сооружений:

- до водопровода – 5 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»);

- до канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 1,5 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство»).

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

ЗОУИТ 74:00-6.720 – зона подтопления, прилегающая к зоне затопления территории г. Магнитогорск Магнитогорского городского округа Челябинской области, затапливаемая водами р. Урал при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности (повторяемость один раз в сто лет).

2. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Проектом планировки территории планируется размещение объектов капитального строительства:

- Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками;
- Блокированная жилая застройка;
- Школа на 300 мест.

Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования некоторых земельных участков (см. табл.2.2 и табл. 2.3).

Проектом планировки территории предусматривается установление красных линий проезда № 4, расположенного параллельно ул. Подольской, в западной части территории проектирования. Красные линии устанавливаются по существующим кадастровым участкам с шириной профиля 12м и линиями регулирования застройки по 3м от устанавливаемых красных линий.

Проектом планировки для проектируемых объектов устанавливается место допустимого размещения объектов по 3 м с каждой стороны от границ земельного участка в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска (графически отображено на л.1 ППТ ГЧ);

Для существующих объектов капитального строительства место допустимого размещения и предельные параметры строительства при реконструкции устанавливается в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска (графически не отображается).

74:33:0316002 :5104	Челябинская область, г Магнитогорск, проезд Калужский, земельный участок 8/1	Блокированная жилая застройка	Блокированная жилая застройка*	2.3	:5021	Дом блокированной застройки	2	1	120,0	181,6	
74:33:0316002 :5105											
74:33:0316002 :5110	Челябинская область, г Магнитогорск, проезд Калужский, земельный участок 8/2	Блокированная жилая застройка	Блокированная жилая застройка*	2.3	:5016	Дом блокированной застройки	2	1	120,0	181,6	
74:33:0316002 :5109											
74:33:0316002 :4988	Челябинская область, г Магнитогорск, ул. Подольская, дом 59а/1	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:5070	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	1	1	60,0	75,4	
Итого:										11 823,1	12 595,9

Примечание:

- Для существующих объектов капитального строительства место допустимого размещения и предельные параметры строительства при реконструкции в соответствии с ПЗиЗ города Магнитогорска (в редакции решения МГСД №7 от 17.02.2026);

* - Условно разрешенный вид использования. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке предусмотренном статьей 39 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) и статьей 7 Правил землепользования и застройки города Магнитогорска «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».

**Таблица 2.3 – Ведомость проектируемых зданий и сооружений,
и образуемых земельных участков.**

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь, м²)	№ земельного участка согласно проекта межевания	Площадь ЗУ образуемого, м²	Адрес земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)		Площадь застройки, м²	Площадь обшая, м²	Статус объекта		
74:33:0316002 :4556 (507 м²)	ЗУ-1	305,9	Челябинская область, г Магнитогорск,	Блокированная жилая застройка	Блокированная жилая застройка*	2.3	:5027	Дом блокированной застройки	2	1	до 122,3	180,0	Реконстр.	
	ЗУ-2	201,1							2	1	до 80,0	130,0	Сущ.	
74:33:0316002 :3751 (506 м²)	ЗУ-3	202,6					2		1	до 81,0	130,0	Сущ.		
	ЗУ-4	303,4					2		1	до 121,3	175,0	Реконстр.		
74:33:0316002 :3815 (1 204 м²)	ЗУ-5	401,0	Челябинская область, г. Магнитогорск, проезд Калужский, 4/1	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:4990	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	1	1	85,0	70,0	Сущ.	
	ЗУ-6	402,0	Челябинская область, г. Магнитогорск, проезд Калужский, 4а/1				2.1		:4991	1	1	85,0	70,0	Сущ.
	ЗУ-7	401,0	Челябинская область, г. Магнитогорск, улица Подольская, 39/1				2.1		:4458	1	1	90,0	74,0	Сущ.
74:33:0316002 :440/6 (20559,0 м²)	-	20559,0	Челябинская область, г Магнитогорск, пос. Приуральский	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	②	Школа на 300 мест ²	2	1	2260,0	5750,0	Проект.	
74:33:0316002 :4804 (454,0 м²)	-	454,0	Челябинская область, г Магнитогорск, ул. Ялтинская	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	④	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2	1	90,8	73,0	Проект.	
74:33:0316002 :4723 (401,0 м²)	-	401,0	Челябинская область, г Магнитогорск,	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	⑤	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2	1	до 80,2	140,0	Проект.	
74:33:0316002 :4490 (698,0 м²)	-	698,0	Челябинская область, г Магнитогорск,	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	⑥	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	2	1	до 139,6	230,0	Проект.	
Итого:												3235,2	7022,0	

Примечание:

* - Условно разрешенный вид использования. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке предусмотренном статьей 39 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.12.2022) и статьей 7 Правил землепользования и застройки города Магнитогорска «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».

1 - Проектом планировки территории производится смена вида разрешенного использования земельного участка.

2 - Выполнено в соответствии с утвержденной Документацией о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2017 № 1572-П, и проект межевания в районе улиц Липецкая, Воынцева. (Постановление от 25.09.2018г №11419-П)

3 – Реконструкция блокированной жилой застройки производится с целью раздела блокированного жилого дома из двух блок-секций в четыре блок-секции.

Показатели использования территории:

Площадь территории в границах проектирования составляет **10,2421 га**

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

- плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$19617,9 \text{ м}^2 / 10,2421 \text{ га} = 1915 \text{ м}^2/\text{га}$$

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$15058,3 \text{ м}^2 / 102421,0 \text{ м}^2 = 0,15$$

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории.

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$19617,9 \text{ м}^2 / 102421,0 \text{ м}^2 = 0,19$$

Численность населения для отдельно стоящих индивидуальных домов и домов блокированной застройки принимается как Бизнес-класс согласно табл. 3. "Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска»:

$$11 \text{ 188,1 м}^2 / 50 \text{ м}^2 = 224 \text{ человек}$$

Численность населения в проектируемых объектах жилого назначения:

$$1272,0 \text{ м}^2 / 50 \text{ м}^2 = 25 \text{ человек}$$

Таблица 2.4. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	102 421,0 м ²	100
2	Площадь застройки	15 058,3 м ²	14
3	Площадь покрытий	20 308,9 м ²	20
4	Площадь благоустройства , в том числе озеленения	68 233,8 м ²	66
5	Плотность застройки	1915 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,15	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,19	
8	Численность населения, чел.	224	

2.1. Предельные параметры использования земельных участков для проектируемой и реконструируемой застройки.

Проектируемая территория находится в территориальной зоне Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки».

- минимальная площадь земельного участка – 400,0 кв.м - для отдельно стоящего односемейного дома;
- минимальная площадь земельного участка – 130,0 кв.м - для одного жилого блока блокированного дома;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» - 40 %;
- коэффициент плотности застройки – 0,4;
- озеленение территории - не менее 15 процентов от площади земельного участка.

Площадь образуемого земельного участка ЗУ-1 – 305,90 кв.м.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$122,30 \text{ м}^2 / 0,03059 \text{ га} = 3998 \text{ м}^2/\text{га}$$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$122,30 \text{ м}^2 / 305,9 \text{ м}^2 = 0,4$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$180,0 \text{ м}^2 / 305,9 \text{ м}^2 = 0,6$$

Таблица 2.1.5. Баланс земельного участка ЗУ-1 для размещения «Дома блокированной застройки» (одна блок-секция)

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка	305,9 м ²	100
2	Площадь застройки	до 122,3 м ² *	40
3	Площадь покрытий	137,7 м ²	45
4	Площадь благоустройства , в том числе озеленения	45,9 м ²	15
5	Плотность застройки	3998 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,4	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,6	
8	Численность населения, чел.	3	

*- Максимальная допустимая площадь застройки с учетом проездов и озеленения (в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)

Площадь образуемого земельного участка ЗУ-2 – 201,10 кв.м.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$80,0 \text{ м}^2 / 0,02011 \text{ га} = 3978 \text{ м}^2/\text{га}$$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$80,0 \text{ м}^2 / 201,10 \text{ м}^2 = 0,4$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$130,0 \text{ м}^2 / 201,10 \text{ м}^2 = 0,6$$

Таблица 2.1.6. Баланс земельного участка ЗУ-2 для размещения «Дома блокированной застройки» (одна блок-секция)

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка	201,1 м ²	100
2	Площадь застройки	до 80,0 м ² *	40
3	Площадь покрытий	90,9 м ²	45
4	Площадь благоустройства , в том числе озеленения	30,2 м ²	15
5	Плотность застройки	3978 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,4	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,6	

	территории		
8	Численность населения, чел.	2	

*- Максимальная допустимая площадь застройки с учетом проездов и озеленения (в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)

Площадь образуемого земельного участка ЗУ-3 – 202,6 кв.м.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$81,0 \text{ м}^2 / 0,02026 \text{ га} = 3998 \text{ м}^2/\text{га}$$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$81,0 \text{ м}^2 / 202,6 \text{ м}^2 = 0,4$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$130,0 \text{ м}^2 / 202,60 \text{ м}^2 = 0,6$$

Таблица 2.1.7. Баланс земельного участка ЗУ-3 для размещения «Дома блокированной застройки» (одна блок-секция)

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка	202,6 м ²	100
2	Площадь застройки	до 81,0 м ² *	40
3	Площадь покрытий	90,9 м ²	45
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	30,2 м ²	15
5	Плотность застройки	3998 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,4	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,6	
8	Численность населения, чел.	2	

*- Максимальная допустимая площадь застройки с учетом проездов и озеленения (в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)

Площадь образуемого земельного участка ЗУ-4 – 303,4 кв.м.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$121,30 \text{ м}^2 / 0,03034 \text{ га} = 3998 \text{ м}^2/\text{га}$$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$121,30 \text{ м}^2 / 303,4 \text{ м}^2 = 0,4$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$175,0 \text{ м}^2 / 303,4 \text{ м}^2 = 0,6$$

Таблица 2.1.8. Баланс земельного участка ЗУ-4 для размещения «Дома блокированной застройки» (одна блок-секция)

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка	303,4 м ²	100
2	Площадь застройки	до 121,3 м ² *	40
3	Площадь покрытий	136,6 м ²	45
4	Площадь благоустройства, в том числе озеленения	45,5 м ²	15
5	Плотность застройки	3998 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,4	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,6	
8	Численность населения, чел.	3	

*- Максимальная допустимая площадь застройки с учетом проездов и озеленения (в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)

Предельные параметры использования существующего земельного участка (:440/6) для проектируемой школы на 300 мест №2. Параметры застройки выполнены в соответствии с утвержденной Документацией о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2017 № 1572-П, и проект межевания в районе улиц Липецкая, Волянцева. (Постановление от 25.09.2018г №11419-П).

Площадь земельного участка :440/6– 20559,0 кв.м.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$2260,0 \text{ м}^2 / 2,0559 \text{ га} = 1099 \text{ м}^2/\text{га}$$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$2260,0 \text{ м}^2 / 20559,0 \text{ м}^2 = 0,1$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$5750,0 \text{ м}^2 / 20559,0 \text{ м}^2 = 0,28$$

Таблица 2.1.43. Баланс земельного участка :440/6 для размещения «Школы на 300 мест»

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка	20559,0 м ²	100
2	Площадь застройки	2260,0 м ²	11
3	Площадь покрытий	15215,10 м ²	74
4	Площадь благоустройства , в том числе озеленения	3083,9 м ²	15
5	Плотность застройки	1099 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,1	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,28	
8	Численность населения, чел.	-	

Предельные параметры использования существующего земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316002:4804 для проектируемого отдельно стоящего односемейного дома №4:

Площадь образуемого земельного участка 74:33:0316002:4804 – 454,0 кв.м.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$90,8 \text{ м}^2 / 0,0454 \text{ га} = 2000 \text{ м}^2/\text{га}$$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$90,8 \text{ м}^2 / 454,0 \text{ м}^2 = 0,2$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$165,0 / 454,0 \text{ м}^2 = 0,36$$

Таблица 2.1.23. Баланс земельного участка 74:33:0316002:4804 для размещения «Отдельно стоящего односемейного дома с прилегающими земельными участками»

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка	454,0 м ²	100
2	Площадь застройки	до 90,8 м ² *	20
3	Площадь покрытий	226,7 м ²	50
4	Площадь благоустройства , в том числе озеленения	136,5 м ²	30
5	Плотность застройки	2000 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,2	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,36	
8	Численность населения, чел.	2	

*- Максимальная допустимая площадь застройки с учетом проездов и озеленения (в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)

Предельные параметры использования существующего земельного участка (:4723) для проектируемого отдельно стоящего односемейного дома №5.

Площадь земельного участка :4723 – 401,0 кв.м.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$80,2 \text{ м}^2 / 0,0401 \text{ га} = 2000 \text{ м}^2/\text{га}$$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$80,20 \text{ м}^2 / 401,0 \text{ м}^2 = 0,2$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$140,0 \text{ м}^2 / 401,0 \text{ м}^2 = 0,35$$

Таблица 2.1.38. Баланс земельного участка :4723 для размещения «Отдельно стоящего односемейного дома с прилегающими земельными участками»

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка	401,0 м ²	100
2	Площадь застройки	до 80,2 м ² *	20
3	Площадь покрытий	201,0 м ²	50
4	Площадь благоустройства , в том числе озеленения	119,8 м ²	30
5	Плотность застройки	2000 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,2	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,35	
8	Численность населения, чел.	2	

*- Максимальная допустимая площадь застройки с учетом проездов и озеленения (в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)

Предельные параметры использования существующего земельного участка (:4490) для проектируемого отдельно стоящего односемейного дома №6.

Площадь земельного участка :4490 – 698,0 кв.м.

Плотность застройки в проекте рассчитана по формуле:

$$139,6 \text{ м}^2 / 0,0698 \text{ га} = 2000 \text{ м}^2/\text{га}$$

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$139,6 \text{ м}^2 / 698,0 \text{ м}^2 = 0,2$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$230,0 \text{ м}^2 / 698,0 \text{ м}^2 = 0,33$$

Таблица 2.1.40. Баланс земельного участка :4490 для размещения «Отдельно стоящего односемейного дома с прилегающими земельными участками»

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка	698,0 м ²	100
2	Площадь застройки	до 139,6 м ² *	20
3	Площадь покрытий	279,2 м ²	40
4	Площадь благоустройства , в том числе озеленения	279,2 м ²	40
5	Плотность застройки	2000 м ² /га	
6	Коэффициент застройки территории	0,2	
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,33	
8	Численность населения, чел.	3	

*- Максимальная допустимая площадь застройки с учетом проездов и озеленения (в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)

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

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

Из них:

- дети в возрасте от 0 до 3 лет - 4-5%.
- дети в возрасте от 3 до 7 лет - 6,7–7%.
- дети в возрасте от 7 до 18 лет – 10,4%.

1) Дошкольные образовательные организации:

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

$$224 * 5\% = 11 \text{ детей.}$$

$$11/100 * 83 = 9 \text{ мест}$$

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

$$224 * 7\% = 16 \text{ детей.}$$

$$16/100 * 100 = 16 \text{ мест}$$

Итого: потребность в Дошкольных образовательных организациях для проектируемого многоквартирного жилого дома = 27 мест

В границах территории проектирования согласно утвержденной ранее Документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2017 № 1572-П, и проект межевания в районе улиц Липецкая, Волинцева (Постановление от 25.09.2018г №11419-П) не предполагается размещение детских дошкольных образовательных организации. Вне границ проектирования, в радиусе пешеходного обслуживания (300 м) и транспортной доступности (15 минут в одну сторону) располагается Дошкольная образовательная организация №3. (Вместимость дошкольной образовательной организации №3 составляет 330 человек. Количество обучающихся на 2025 год – 293 человека. **Профицит составляет 37 мест**, см. приложение №2).

2) Общеобразовательные организации

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

$$224 * 10,4\% = 23 \text{ детей}$$

$$23/100 * 86 = 20 \text{ места}$$

Итого: потребность в Общеобразовательных организациях для проектируемого многоквартирного жилого дома = 20 места

В границах территории проектирования согласно утвержденной ранее Документации о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2017 № 1572-П, и проект межевания в районе улиц Липецкая, Волинцева (Постановление от 25.09.2018г №11419-П) размещается общеобразовательная школа на 300 мест с учетом потребности объектов жилого назначения, расположенных в радиусе доступности 500м и в радиусе транспортной доступности (15 минут в одну сторону).

Благоустройство и озеленение территории:

На проектируемой территории предусматривается озеленение общего пользования вдоль улиц и проездов, на перепадах рельефа предусмотрены пандусы для удобства передвижения МГН в соответствии с СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», организованы пешеходные тротуары.

В границах территории проектируется детская игровая площадка из расчета 0,7кв.м. на 1 человека. Площадь составляет $279 \text{ человек} * 0,7 = 195,3 \text{ кв.м.}$

Территория проектирования располагается в нормативном расстоянии, в транспортной (30 минут) и пешеходной (2200м) доступности от городского парка на пересечении ул. Зеленый лог и пр. К. Маркса. Тем самым обеспечивается потребность данной территории в рекреационной зоне общего пользования.

3. Функциональное и правовое зонирование

Правила землепользования и застройки города Магнитогорска разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Челябинской области, Уставом города Магнитогорска, иными нормативными правовыми актами Магнитогорского городского Собрания депутатов и главы города.

Проектируемая территория располагается в Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4).

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-4 выделена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг.

Основные предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%

Максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» - 40%

Коэффициент плотности застройки – 0,4

Озеленение территории (за исключением жилого фонда) – не менее 15%

4. Сеть улиц и дорог

В проекте планировки предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

ул. Подольская – улица местного значения. Две полосы движения, ширина проезжей части 6 м, тротуар с двух сторон от проезжей части шириной 1,5м.

ул. Ялтинская – улица местного значения. Две полосы движения 3,0м, ширина проезжей части 6 м, тротуар с двух сторон от проезжей части шириной 1,5м.

Проезды №1, 3 – проезды основные. Две полосы движения 3,0м, ширина проезжей части 6 м, тротуар с двух сторон от проезжей части шириной 1,5м.

Проезд №4 – проезд основной. Две полосы движения 3,0м, ширина проезжей части 6 м, тротуар с двух сторон от проезжей части шириной 1,5м.

Ширина профиля улиц и проездов выполнена в соответствии с утвержденной Документацией о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2017 № 1572-П, и проект межевания в районе улиц Липецкая, Волынцева. (Постановление от 25.09.2018г №11419-П):

ул. Подольская – ширина в красных линиях 19, 24, 32 м. Линия регулирования застройки устанавливается на расстоянии 3м.

ул. Ялтинская – ширина в красных линиях 12 м. Линия регулирования застройки устанавливается на расстоянии 3м.

Проезд №1 - ширина в красных линиях 20 м. Линия регулирования застройки устанавливается на расстоянии 3м.

Проезд №3 - ширина в красных линиях 18 м. Линия регулирования застройки устанавливается на расстоянии 3м.

Проезд №4: Проектом планировки территории предусматривается установление красных линий проезда № 4, расположенного параллельно ул. Подольской, в западной части территории проектирования. Красные линии устанавливаются по существующим границам земельных участков с шириной профиля 12м и линиями регулирования застройки по 3м от устанавливаемых красных линий.

Ширина тротуаров проектируется в соответствии с п7 к табл. 11а, 42.13330.2016 «Градостроительство».

Таблица 4.1 – Поворотные точки устанавливаемых красных линий

№	X	Y
1	402487,63	1363575,43
2	402673,02	1363577,90
3	402487,46	1363587,43
4	402672,59	1363589,89

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.

Расчет автостоянок

Для каждого объекта капитального строительства предусматриваются парковочные места в границах земельных участков.

Для существующих и проектируемых объектов жилой застройки предусматривается по 1 машино/месту на 1 квартиру многоквартирного жилого дома или индивидуальный жилой дом, или блок секцию блокированного жилого дома:

Индивидуальный жилой дом (66 домов) – 1 м/место = 66 м/мест.

Двухквартирные жилые дома (11 домов) – по 1 м/месту на квартиру $11 \cdot 2 = 22$ м/места.

Блокированный жилой дом (26 блок-секций) – по 1 м/месту на блок-секцию = 26 м/места.

Итого: 114 м/мест для объектов жилой застройки.

Объект № :1086 - Административные здания, организаций, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг – 21 машино-место.

Объект №2 - Школа – 16 машино-мест (в соответствии с утвержденной Документацией о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2017 № 1572-П, и проект межевания в районе улиц Липецкая, Волынцева. (Постановление от 25.09.2018г №11419-П)

Количество машино-мест для МГН расположенных в границах проектирования рассчитывается только для объектов общественного использования (в данном случае для административного здания и школы). Общее количество машино-мест для объектов общественного использования - 37 м/мест. Из них 10% предусмотрены для МГН = 4 м/места.

Общее количество машино-мест для всех объектов в границах проектирования составляет 151 машино-места.

5. Схема вертикальной планировки улиц

Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территорий предусматривает проведение мероприятий с целью создания благоприятных условий для строительства и благоустройства проектируемых объектов.

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

В мероприятия по вертикальной планировке входят:

- организация отвода поверхностных вод с территории на существующую улично-дорожную сеть;
- применение нормативных уклонов;
- максимальное сохранение существующего рельефа;
- сокращение до минимума объема и обеспечение рационального баланса земляных работ.

6. Инженерные сети

Водоснабжение и водоотведение

Проектом производится подключение проектируемых объектов к сети водоснабжения и водоотведения расположенной в п. Приуральский в соответствии с ранее утвержденной документацией о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2017 № 1572-П, и проект межевания в районе улиц Липецкая, Волынцева. (Постановление от 25.09.2018г №11419-П).

Ливневая канализация

На территории проектирования не располагается сеть ливневой канализации. Подключение и проектирование данной сети не предусматривается

Электроснабжение

Проектом производится подключение проектируемых объектов к сети электроснабжения расположенной в п. Приуральский в соответствии с ранее утвержденной документацией о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2017 № 1572-П, и проект межевания в районе улиц Липецкая, Волынцева. (Постановление от 25.09.2018г №11419-П).

Теплогаснабжение

Проектом производится подключение проектируемых объектов к сети газоснабжения в границах п. Приуральский в соответствии с ранее утвержденной документацией о внесении изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2017 № 1572-П, и проект межевания в районе улиц Липецкая, Волынцева. (Постановление от 25.09.2018г №11419-П).

Сети связи

На территории проектирования не располагаются сети связи. Проектом не производится подключение объектов капитального строительства к сетям связи в связи с отсутствием необходимости.

7. Санитарная очистка территории

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

Организация контейнерных площадок осуществляется согласно санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий":

Контейнерные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки.

Специальные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение с трех сторон высотой не менее 1 метра.

Количество бытовых отходов определяется по расчету, с учетом Таблицы 7.1

Таблица 7.1

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

Смет твердых покрытий улиц:

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

Расчет: $5 \times 4126,3 = 20631,5$ кг/год (2,06 т/год).

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 2,06 т/год

Проектом предусматриваются площадки ТКО для обслуживания п. Приуральский в не границ проектирования.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м.

8. Градостроительные регламенты

Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

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

Таблица 8.1

<i>Кодовые обозначения территориальных зон</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
--	---

	Жилые зоны
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки

9. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 9.1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2026 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	10,2421	10,2421
	В том числе территории:	-"		
	Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)	-"	10,2421	10,2421
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"	8,3754	8,3754
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"	7,0734	7,0734
	улицы, дороги, проезды, площади	-"	1,302	1,302
	прочие территории общего пользования	-"	-	-
1.4	Коэффициент застройки		0,11	0,15
1.5	Коэффициент плотности застройки		0,15	0,19
1.6	Численность населения		198	224
2	Транспортная инфраструктура			
2.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км.	1,832	1,832
	в том числе:			
	улицы и проезды местного значения	-"	1,832	1,832
2.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км.	-	-
2.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	120	151
	в том числе:			
	временного хранения	-"	120	151