



Архитектурно-проектное бюро

ГЛАВПРОЕКТ

ООО «Главпроект», 455001 г.Магнитогорск, пр.К.Маркса, 13, тел.(3519) 43-01-34 e-mail: apb-glav@yandex.ru

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №9895 от 19.08.2013г.

шифр проекта: Г-1681.08.26-ППТ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, ш. Западное, ул. Радужная южной границы города, западной границы города) утверждённый постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0221001:1015.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

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

Главный инженер проекта

Заказчик



Хоменко А. А.

ООО «Аспект»

Магнитогорск, 2026 г.

Содержание

1. Основание для проектирования	2
2. Цели и задачи проекта.....	2
3. Местоположение и особенности проектируемой территории	2
4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки	3
5. Организация транспортного обслуживания	3
6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	3
7. Инженерное оборудование, сети и системы	5
8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования...	7
9. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.....	8

1. Основание для проектирования

Документация о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, ш. Западное, ул. Радужная южной границы города, западной границы города) утверждённый постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0221001:1015 разработана на основании следующих документов и материалов:

1. Технического задания от заказчика
2. Топографическая съемка выполнена ООО «Главпроект»
3. Кадастровый план территории № КУВИ-001/2025-80113024 от 31.03.2025г. предоставленная публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области
4. Утвержденная градостроительная документация:
-Проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города). Проект утвержден Постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П

Границы территории приняты согласно Технического задания от заказчика

2. Цели и задачи проекта

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения

Основными целями документации по подготовке проекта планировки, являются:

- определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории

Основными задачами документации по подготовке проекта планировки, являются:

- размещение ОКС – блокированный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0221001:1015.
- определение предельных параметров проектируемых объектов;

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске в правобережной части, административно относится к Правобережному району.

Площадь территории в границах проекта планировки: 3 611 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории отсутствуют ОКС. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:0221001.

В настоящее время территория проектирования не застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»). Территория проектирования расположена в зоне Ж-3

В соответствии с ГП города Магнитогорска и Схемой развития улично-дорожной сети города Магнитогорска территория ограничена:

- с запада– ул. Уютной

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории в северном направлении.

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска 17.08.2026 №110 (далее ПЗиЗ), проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

Кодовое обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
	Жилые зоны
Ж-3	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

Изменение территориальных зон не предусматривается.

4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

Архитектурно-планировочное решение территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование участка проектирования.

Красные линии проектом не изменяются.

* В данном проекте не изменены линии регулирования застройки в границах проектирования.

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий:

- вдоль ул. Уютная не менее 3 м.
- вдоль ш. Западное не менее 6 м.

Примечание:

* Линии регулирования застройки смотреть ГЧ лист №1 «Чертеж планировки территории» ОЧ ППТ.

5. Организация транспортного обслуживания

Основная концепция развития планируемой территории – размещение блокированных жилых домов. На проектируемой территории имеется 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.

Ширина улиц и проездов в красных линиях.

Существующие:

1. Магистральная районного значения регулируемого движения Ш. Западное - 160 м;
2. Ул. Уютная - 16 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Данным проектом не предусмотрено размещение новых дополнительных улиц и проездов.

На проектируемой территории общественный транспорт не проходит. Ближайшая остановка общественного транспорта находится севернее, в 112м от территории проектирования на ш. Западном.

Расчет стоянок автомобилей

- Хранение индивидуального автотранспорта жителей блокированной застройки предусмотрено на территории земельных участков под блокированную жилую застройку.

6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом предусматривается размещение домов блокированной жилой застройки.

В соответствии с п.2 ч. 3 ст.42 ГрК РФ характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории определяются в пределах установленных градостроительным регламентом. Градостроительный регламент г. Магнитогорска, установленный ПЗиЗ, разграничивает следующие параметры:

Зона Ж- 3

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «блокированная жилая застройка»: 60%

- Коэффициент плотности застройки: - 0,8
- Озеленение территории: – 25% от площади земельного участка
- Предельное количество этажей: – не более 3 для блокированного жилого дома.
- Предельная высота зданий, строений, сооружений: – не более 14 м.

Таблица 6.1. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, м2	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	3 611	100
2	Площадь застройки	1 385,4	38,36
3	Площадь покрытий	546,97	15,15
4	Площадь озеленения	1 678,63	46,49
5	Коэффициент застройки ¹	0,38	
6	Коэффициент плотности застройки ²	0,62	

Примечания:

1. Расчет ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображёнными в таб. 6.2.

2. РНГП определен порядок расчета показателей коэффициента плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$1\,385,4\text{ м}^2 / 3\,611\text{ м}^2 = 0,38$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$2256 / 3\,611\text{ м}^2 = 0,62$$

Подробнее смотри таблицу 6.2. Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования, в таблице приведены предельные значения параметров объектов капитального строительства с учетом планировочных ограничений территории проектирования на основании представленных исходных данных о зонах с особыми условиями использования территории, требований нормативно технических документов и градостроительных регламентов.

Таблица 6.2. Ведомость проектируемых объектов капитального строительства в границах проектирования

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м2	Этажность	Площадь застройки кв.м		Общая площадь макс.	Кол-во секций Макс.	Озеленение М² Min 25%/
								Ми н.	Макс.			
74:33:0221001:1015	Блокированная жилая застройка	Блокированная жилая застройка	2.3	:1	Дом блокированной застройки	1022	2	80	613,2	1 226,4	3	255,5
74:33:0221001:1016 №1*	Многokвартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	Блокированная жилая застройка	2.3	:2	Дом блокированной застройки	1287*	2*	-	772,2*	1029,6*	2-4*	321,75
74:33:0221001:1017 №1*												
Итого:									1 385,4	2 256		

Примечания к таблице:

*- Предельные параметры ЗУ №1 указаны в соответствии с ранее утвержденной постановлением 8893-П от 02.09.2024 градостроительной документацией (1 очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Уютная, ул. Преображенская ш. Западное

7. Инженерное оборудование, сети и системы

В границах проектирования находятся уже действующие сети и новые проектируемые сети.

Водоснабжение и водоотведение

На территории проектирования располагаются действующие сети водоснабжения и водоотведения.

Водоснабжение

Проектом предусмотрено подключение к сетям водоснабжения проектируемого блокированного жилого дома (3 секции) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0221001:1015 на основании ТУ на подключение к сетям водоснабжения и канализации, находящимся в эксплуатации ООО «Аспект», выдано собственнику земельного участка с кадастровым номером 74:33:0221001:1015.

Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2026 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Водоотведение

Проектом предусмотрено подключение к сетям водоотведения, проектируемого блокированного жилого дома (3 секции) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0221001:1015 на основании ТУ на подключение к сетям водоснабжения и канализации, находящимся в эксплуатации ООО «Аспект», выдано собственнику земельного участка с кадастровым номером 74:33:0221001:1015.

Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

Проектом предусмотрено подключение к сетям газоснабжения проектируемого блокированного жилого дома (3 секции) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0221001:1015.

Имеются разрешение на подключение к сетям газоснабжения, находящимся в эксплуатации ООО «Аспект», выдано собственнику земельного участка с кадастровым номером 74:33:0221001:1015.

Охранная зона от сети газопровода низкого давления составляет 2 м в обе стороны.

Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Электроснабжение

Проектом предусмотрено подключение к сетям электроснабжения проектируемого блокированного жилого дома (3 секции) на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0221001:1015.

Подключение проектируемого ОКС предусмотрено в соответствии с ТУ 1015/26 от 18.08.2026, выданными ООО «Аспект».

Расчёт мощности

категория по надежности электроснабжения – III (третья).

Максимальная мощность энергопринимающих устройств – 8 кВт. (на одну секцию)

Потребителями электроэнергии являются: жилые дома. На территории проектирования предусмотрено: 1 блокированный жилой дом (3 секции).

Итого максимальная выделяемая мощность на данную проектируемую территорию составляет 24 кВт.

Обеспечение жилой застройки «Соты» электричеством выполнено за счет разветвленной сети электроснабжения. На территории имеются подземные кабельные линии электропередачи

напряжением 10 кВ, воздушные линии электропередачи напряжением 0,4кВ и воздушные линии наружного освещения. Питание электрической сети производится от 4-х трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ, размещенных рассредоточено на территории жилой застройки.

Тепловые сети

В границах проектирования нет действующих сети теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено.

Сети связи

В границах проектирования нет действующих сети связи. Размещение новых сетей связи проектом не предусмотрено.

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

Таблица 8.1. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2026 г.	Проектное положение
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	м ²	3 611	
	В том числе территории: жилых зон из них:			
	Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1)		0	0
	Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки(Ж-2)		0	0
	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3)		3 611	
	Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)		0	0
	Зона коллективных садоводств (Ж-5)		0	0
	Зона запрещения жилого строительства (Ж-6)		0	0
	Зона комплексной жилой застройки (КРТ)		0	0
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	м ²	-	-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"	0	0
1.4	Коэффициент застройки	%	0	0,38
1.5	Коэффициент плотности застройки	-"	0	0,62
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"	-	-
	земли муниципальной собственности	-"	1099	1099
	земли частной собственности	-"	2512	2512
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	0	18
2.2	Плотность населения	чел./га	0	50
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	м ² общей	0	До 2 256

		площади		
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	0	2
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	-"	-	-
4.3	Многофункциональный центр	м ²	-	-
4.5	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего В том числе:			
	Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые комплексы, розничные рынки/1000 чел.	кв. м	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	0	0
	В том числе:			
	магистральные дороги	-"	-	-
	из них:			
	скоростного движения	-"	-	-
	регулируемого движения	-"	-	-
	магистральные улицы	-"	-	-
	из них:			
	общегородского значения:	-"	-	-
	непрерывного движения	-"	-	-
	регулируемого движения	-"	-	-
	районного значения	-"	-	-
	улицы и проезды местного значения	-"	-	-

9. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат

Таблица 2.3. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

N	X	Y
1	407 780,95	1 359 360,70
2	407 868,96	1 359 359,24
3	407 869,64	1 359 400,26
4	407 781,63	1 359 401,72
1	407 780,95	1 359 360,70