



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-1433.03.25-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 границах ул. Татьянической, ул. Героическая, ул. Кузнечная.**

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### Основная часть проекта планировки территории

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

Главный инженер проекта

Заказчик



 Ибрагимова А. А.

 Юсупова Л. С.

Магнитогорск, 2025 г.

## Содержание

1. Основание для проектирования .....	3
2. Цели и задачи проекта.....	3
3. Местоположение и особенности проектируемой территории .....	3
4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки .....	4
5. Организация транспортного обслуживания .....	4
6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	5
7. Инженерное оборудование, сети и системы .....	11
8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования .	12
9. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.....	13

## 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 границах ул. Татьянической, ул. Героическая, ул. Кузнечная разработана на основании следующих документов и материалов:

1. Технического задания от заказчика
2. Топографическая съемка предоставлена администрацией города Магнитогорска
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 объектов жилой застройки – индивидуальные жилые дома.
- размещение объекта жилой застройки- блокированного жилого дома.
- определение предельных параметров проектируемых объектов;
- обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой

## 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: 25 879 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 22 земельных участка, стоящих на государственном кадастровом учете. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:0221001.

В настоящее время территория проектирования частично 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 Генеральным планом города Магнитогорска (далее ГП) и Схемой развития улично-дорожной сети города Магнитогорска территория ограничена:

- с севера– улицей местного значения — ул. Монетная;
- с юга– улицей местного значения — ул. Кузнечная;
- с запада– магистральной улицей районного значения регулируемого движения— ул. Татьянической;
- с востока – улицей местного значения— ул. Героическая;

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с севера-запада на юго-восток.

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска 24.06.2025 №113 (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 изменены линии регулирования застройки в границах проектирования с учетом существующей застройки. \*

Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий:

- вдоль улицы Татьянической не менее 6 м. за исключением:  
ЗУ с кадастровым номером 74:33:0221001:1273, у него предусмотрены отступы не менее 2,4 м и 3,4 м.  
ЗУ с кадастровым номером 74:33:0221001:1245, у него предусмотрены отступы не менее 3,0 м. и не менее 5,0 м.  
ЗУ с кадастровым номером 74:33:0221001:1134, у него предусмотрены отступы не менее 4,5 м.  
ЗУ с кадастровым номером 74:33:0221001:1332, у него предусмотрены отступы не менее 3,4 м и 4,5 м.
- вдоль улицы Героическая не менее 3 м.
- вдоль проездов № 1, № 2 и №3 с южной и западной сторон данных проездов не менее 3 м.
- по проезду №3 не менее 1,2 м вдоль ЗУ с кадастровым номером 74:33:0221001:1272, не менее 0,8м. вдоль ЗУ с кадастровым номером 74:33:0221001:1267, до 0,0 м. вдоль ЗУ с кадастровым номером 74:33:0221001:1256.
- вдоль улицы Кузнечная не менее 3 м.
- вдоль улицы Монетная не менее 3 м. за исключением ЗУ с кадастровым номером 74:33:0221001:1332, у него предусмотрен отступ не менее 1,0 м.

Примечание:

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

#### **5. Организация транспортного обслуживания**

Основа концепции развития планируемой территории – размещение отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками, размещение домов блокированной жилой застройки с прилегающими земельными участками, обеспечение транспортной доступности данной территории. В проекте 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.

Ширина улиц и проездов в красных линиях.

### Существующие:

1. Улица магистральная районного значения регулируемого движения ул. Татьянической 35 м;
2. Улица местного значения ул. Героическая - 16 м;
3. Улица местного значения ул. Кузнечная -16 м;
4. Улица местного значения ул. Монетная - 16 м;
5. Проезды №1, №2, №3 - 14 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

*Данным проектом не предусмотрено размещение новых дополнительных улиц и проездов. Основные характеристики ранее запроектированных улиц и проездов с учетом их классификации и ширины поперечного профиля отображены в документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития)» (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»), утвержденной постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П.*

На проектируемой территории общественный транспорт не проходит. Ближайшая остановка общественного транспорта находится севернее, в 540м от территории проектирования на ул. ш. Западном.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к проектируемым объектам на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов.

#### *Расчет стоянок автомобилей*

Хранение индивидуального автотранспорта предусмотрено на территории земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.

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

Проектом предусматривается размещение объектов индивидуального жилищного строительства, 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: 40% 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 индивидуальных жилых домов и не более 3 для дома блокированной застройки.
- 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	25 879	100
2	Площадь застройки <sup>1</sup>	6020,0	23,263
3	Площадь покрытий	8251,08	31,883
4	Площадь озеленения	11607,92	44,853
5	Коэффициент застройки <sup>1</sup>		0,23
6	Коэффициент плотности застройки <sup>2</sup>		0,32

Примечания:

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

2. МНГП 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:

$$6020,0 \text{ м}^2 / 25 \text{ 879 м}^2 = 0,23$$

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$8423,2 \text{ м}^2 / 25 \text{ 879 м}^2 = 0,32$$

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 6.1. Ведомость 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		Сущ./ (С) Проект.(П)
								Мин. [3]	Макс.	
74:33:0221001 :1276	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1425	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	563	1	181,4	225,2	(С)
74:33:0221001 :1275	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1423	Индивидуальные жилые дома с участками	562	1	167,65	224,8	(С)
74:33:0221001 :1274	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1424	Индивидуальные жилые дома с участками	546	1	174,21	218,4	(С)
74:33:0221001 :1273	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1584	Индивидуальные жилые дома с участками	668	1	265,45	267,2	(С)
74:33:0221001 :1245	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1444	Индивидуальные жилые дома с участками	668	1	263,35	267,2	(С)
74:33:0221001 :1256	Для индивидуального жилищного	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1412	Индивидуальные жилые дома с участками	546	1	217,93	218,4	(С)

	строительства									
74:33:0221001:1267	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1406	Индивидуальные жилые дома с участками	562	1	204,89	224,8	(С)
74:33:0221001:1272	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1402	Индивидуальные жилые дома с участками	563	1	225,28	[2]	(С)
74:33:0221001:1234	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1781	Индивидуальные жилые дома с участками	760	1	206,14	304,0	(С)
74:33:0221001:1223	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1777	Индивидуальные жилые дома с участками	752	1	160,56	300,8	(С)
74:33:0221001:1211	Для индивидуального жилищного строительства	Блокированная жилая застройка	2.3	1*	Дом блокированной застройки	814	2	80,0	488,4	(П)
74:33:0221001:1821	Для индивидуального жилищного строительства	Блокированная жилая застройка	2.3	2*	Дом блокированной застройки	1255	2	80,0	753,0	(П)
74:33:0221001:1822	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3*	Индивидуальные жилые дома с участками	535	2	[4]	214,0	(П)
74:33:0221001:1823	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4*	Индивидуальные жилые дома с участками	536	2	[4]	214,4	(П)

74:33:0221001 :1167	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1383	Индивидуальные жилые дома с участками	563	1	190,49	225,2	(С)
74:33:0221001 :1156	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1385	Индивидуальные жилые дома с участками	562	1	192,21	224,8	(С)
74:33:0221001 :1145	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1384	Индивидуальные жилые дома с участками	546	1	165,45	218,4	(С)
74:33:0221001 :1134	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1386	Индивидуальные жилые дома с участками	668	1	180,20	167,2	(С)
74:33:0221001 :1332	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1389	Индивидуальные жилые дома с участками	668	1	227,4	167,2	(С)
				:1813	Гараж			36,74		
74:33:0221001 :1343	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1392	Индивидуальные жилые дома с участками	547	1	166,77	218,8	(С)
74:33:0221001 :1112	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1388	Индивидуальные жилые дома с участками	564	1	166,73	225,6	(С)
74:33:0221001 :1123	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1387	Индивидуальные жилые дома с участками	564	1	166,75	226,0	(С)

Примечания к таблице:

1. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:0221001
- 1\*. Номер проектируемого объекта капитального строительства
- [2]. Максимальная площадь указана в соответствии с фактической застройкой. Реконструкция с целью увеличения застройки невозможна.
- [3]. Минимальная площадь для существующих ОКС указана в соответствии с фактической застройкой.
- [4]. Минимальная площадь проектируемых ОКС с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства проектом не нормируется.
5. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.

## **7. Инженерное оборудование, сети и системы**

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

### Водоснабжение и водоотведение

В жилых домах предусматривается полное санитарно-техническое устройство. Здания оборудуются водопроводом и канализацией. На территории проектирования располагаются действующие сети водоснабжения и водоотведения.

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с ТУ № 25-14-5 МП трест «Водоканал».

### Водоснабжение

Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития)» (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»), утвержденной постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П. Проектом не предполагается изменения проектных решений по водоснабжению.

Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

### Водоотведение

Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития)» (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»), утвержденной постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П. Проектом не предполагается изменения проектных решений по водоотведению.

Проектом планируется оборудование централизованной канализацией всей проектируемой застройки.

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

Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития)» (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»), утвержденной постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П. Проектом не предполагается изменения проектных решений по газоснабжению.

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

На территории проектирования располагаются действующие сети: КЛ-0,4кВ, КЛ-10кВ.

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с ТУ АО «Горэлектросеть» №03/1437 от 21.03.25: Подключение застройки к сетям электроснабжения осуществляется в соответствии с техническими условиями МП «Горэлектросеть» г. Магнитогорска, выданным в рамках договора об осуществлении технологического присоединения № ТП-717 от

30.12.2013 г.

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.

Проектные решения приняты документацией по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития)» (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»), утвержденной постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П. Проектом не предполагается изменения проектных решений по электроснабжению.

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 2025 г.	Проектное положение
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	м <sup>2</sup>	25 879	
	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)		25 879	
	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 <sup>2</sup>	-	-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"-	0	0
1.4	Процент застройки	%	13,6	23,2

1.5	Коэффициент плотности застройки	_-	0,13	0,32
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	_-	-	-
	земли муниципальной собственности	_-	15006	15006
	земли частной собственности	_-	10873	10873
<b>2</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	чел.	48	59
2.2	Плотность населения	чел./га	19	23
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Общая площадь жилых домов	м <sup>2</sup> общей площади	3109,24	До 8 423
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	1	1-2
<b>4</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	_-	-	-
4.3	Многофункциональный центр	м <sup>2</sup>	-	-
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	-	-
<b>5</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	643	643
	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	_-	643	643	

**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	407 164,66	1 358 919,40
2	407 166,52	1 359 032,32
3	406 946,24	1 359 035,95
4	406 944,38	1 358 923,05
1	407 164,66	1 358 919,40

