



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-1407.01.25-ППТ

**Документация о внесении изменений в проект планировки территории города  
Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от  
13.02.2012 № 3090-П, в границах улиц Дарвина, 9 января, Огородная,  
Островского**

**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.

Мачулянская Е.Л.

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.....	4
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.....	14

## 1. Основание для проектирования

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.02.2012 № 3090-П, в границах улиц Дарвина, 9 января, Огородная, Островского разработана на основании:

- Постановление администрации города Магнитогорска от 10.02.2025 1159-П.

Заказчик проекта — Е.Л. Мачулянская.

Границы территории приняты согласно постановлению администрации города от 10.02.2025 1159-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.02.2012 № 3090-П, в границах улиц Дарвина, 9 января, Огородная, Островского».

## 2. Цели и задачи проекта

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения Основными целями документации по подготовке проекта планировки, являются:

- выделение элементов планировочной структуры;
  - 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.
  - определение предельных параметров проектируемых объектов;
  - Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой

## 3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске в левобережной части, административно относится к Орджоникидзевскому району.

Площадь территории в границах проекта планировки: 33921 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 31 земельных участка, стоящих на государственном кадастровом учете. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования 74:33:1336020.

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-4

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. Дарвина;
- с юга– улицей местного значения — ул. Островского;
- с запада– улицей местного значения — ул. 9 Января;
- с востока – улицей местного значения— ул. Огородная;

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с востока на запад.

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска (далее ПЗиЗ), проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

Кодовое обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
	Жилые зоны
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки

#### 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 осваиваемого участка.

Проектом изменяются красные линии с целью расширения существующего проезда – тупик №1 (на чертеже), красные линии формируются по границам существующих земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3 м для всех улиц и проездов в границах проектирования.

#### 5. Организация транспортного обслуживания

Основа концепции развития планируемой территории – размещение отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками, обеспечение транспортной доступности данного района. 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 местного значения - ул. Дарвина – 13 м;
2. Улица местного значения - ул. 9 Января– 14 м;
3. Улица местного значения - ул. Островского – 13 м;
4. Улица местного значения - ул. Огородная - 13 м;
5. Проезд - Тупик№1 – 7 м.

##### Изменяемые:

1. Проезд - Тупик№1 – 8,6 м.

##### Характеристики проектируемых проездов:

- Ширина полосы движения – 3 м;
- Число полос движения – 2;
- Ширина пешеходной части тротуара – 1,5м<sup>1</sup>;
- Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

На проектируемой территории общественный транспорт не проходит. Ближайшая остановка общественного транспорта находится севернее, в 607м от территории проектирования на ул. Чкалова (ост. Улица Островского).

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

##### *Пешеходные переходы*

Пешеходные переходы должны быть оборудованы дорожными знаками, разметкой. Между линиями разметки 1.14.1 и 1.14.2 допускается окрашивать покрытие проезжей части краской для дорожной разметки желтого цвета или устраивать желтое покрытие противоскольжения.

##### *Расчет стоянок автомобилей*

<sup>1</sup> Расчетное движение пешеходов не превышает 50 человек/час в обоих направлениях. Согласно прим.4 табл.11 МНГП допустимо устройство тротуаров и дорожек менее нормативных, а именно 1,5м.

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**

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану, на территории в границах проектирования сформированы земельные участки для размещения жилой застройки и церкви.

Проектом предусматривается размещение объектов индивидуального жилищного строительства.

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:

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка:  
Зона Ж- 4 – 20%
- Коэффициент плотности застройки:  
Зона Ж- 4 – 0,4
- Озеленение территории:  
Зона Ж- 4 – 15% от площади земельного участка (за исключением жилого фонда)
- Предельное количество этажей:  
Зона Ж- 4 – не более 3 для индивидуальных жилых домов
- Предельная высота зданий, строений, сооружений:  
Зона Ж- 4 – не более 20м для индивидуальных жилых домов

Подробнее смотри таблицу 6.1. 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 нормативнотехнических 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.Магнитогорск)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	Площадь общая, согласно сведениям ЕГРН	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м2	Этажность суц./проект.	Площадь застройки кв.м/% (максимальная) <sup>1</sup>	Суц. (С)/Проект.(П)
74:33:1336020:712	для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	1	-	Индивидуальные жилые дома с участками	893	- /1-3	178,6/20	П
74:33:1336020:715	для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	2	-	Индивидуальные жилые дома с участками	446	- /1-3	89,2/20	П
74:33:1336020:716	для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	3	-	Индивидуальные жилые дома с участками	447	- /1-3	89,4/20	П
74:33:1336020:1	Под жилую застройку Индивидуальную	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:706	110,7	Индивидуальные жилые дома с участками	1321,07	1/1	264,2/20	С
74:33:1336020:282	под застройку жилого дома	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	4	-	Индивидуальные жилые дома с участками	1299	- /1-3	259,8/20	П

74:33:1336020:39	В целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:186	42,3	Индивидуальные жилые дома с участками	1260	1/1	252/20	С
74:33:1336020:41	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:187	73,1	Индивидуальные жилые дома с участками	1323	1/1	264,6/20	С
74:33:1336020:108	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:189	41,0	Индивидуальные жилые дома с участками	750	1/1	150/20	С
74:33:1336020:46	ижс	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:193	63,3	Индивидуальные жилые дома с участками	576,25	1/1	115,25/20	С
74:33:1336020:26 5	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:266	77,6	Индивидуальные жилые дома с участками	606	1/1	121,2/20	С
74:33:1336020:6	Под жилую застройку Индивидуальную	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:188	177,6	Индивидуальные жилые дома с участками	600	2/2	120/20	С
74:33:1336020:40	Для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:185	59,1	Индивидуальные жилые дома с участками	588	1/1	117,6/20	С
74:33:1336020:38	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:184	86,2	Индивидуальные жилые дома с участками	600	1/1	120/20	С

74:33:1336020:708	Для индивидуального жилищного строительства	Ведение огородничества	13.1	-	-	не предусмотрено	400	-	-	П
Из неразграниченных земель	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	5	-	Индивидуальные жилые дома с участками	605	- /1-3	121/20	П
74:33:1336020:290	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:291	153,3	Индивидуальные жилые дома с участками	1534	2/2	306,8/20	С
74:33:1336020:59	эксплуатация жилого дома	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:112	98,0	Индивидуальные жилые дома с участками	1747,23	1/1	349,4/20	С
74:33:1336020:33	Под жилую застройку	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:116	366,2	Индивидуальные жилые дома с участками	886,83	2/2	177,3/20	С
74:33:1336020:32							880,57		176,1/20	
74:33:1336020:99	Под жилую застройку	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:120	90,8	Индивидуальные жилые дома с участками	879	1/1	175,8/20	С
74:33:1336020:98	Под жилую застройку	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:702	199,8	Индивидуальные жилые дома с участками	878	2/2	175,6/20	С
74:33:1336020:89	Для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:134	59,1	Индивидуальные жилые дома с участками	800	1/1	160/20	С
74:33:1336020:19	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:128	76,0	Индивидуальные жилые дома с участками	535,58	1/1	107,1/20	С

74:33:1336020:79	Под жилую застройку	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:137	103,2	Индивидуальные жилые дома с участками	1030,48	1/1	206,1/20	С
Из неразграниченных земель	-	Индивидуальное жилищное строительство					920		184/20	
74:33:1336020:35	Под жилую застройку	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:256 <sup>3</sup>	100,8	Индивидуальные жилые дома с участками	1192,67	1/1	238,5/20	С
74:33:1336020:705	использования для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:141	50,7	Индивидуальные жилые дома с участками	1275	1/1	255/20	С
Из неразграниченных земель	-	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:139 <sup>3</sup>	65,4	Индивидуальные жилые дома с участками	1260	1/1	252/20	С
74:33:1336020:298	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:143	78,0	Индивидуальные жилые дома с участками	1330	1/1	266/20	С
74:33:1336021:60	размещение церкви	Религиозное использование <sup>4</sup>	3.7	:144	136,7	Индивидуальные жилые дома с участками <sup>4</sup>	626,49	1/1	158,9/25,4 <sup>5</sup>	С
74:33:1336020:20	в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	6 <sup>6</sup>	-	Индивидуальные жилые дома с участками	616,78	1/1	123,3/20	С <sup>6</sup>
74:33:1336020:10 6	для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:142	47,8	Индивидуальные жилые дома с участками	609	1/1	121,8/20	С

74:33:1336020:80	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	:139	50,9	Индивидуальные жилые дома с участками	615	1/1	123/20	С
------------------	--	---	-----	------	------	--	-----	-----	--------	---

Примечания:

1. Не предусматриваются минимальные параметры застройки индивидуального жилищного строительства;
2. Таблицу 6.1 рассматривать совместно с Листом 1. «Чертеж планировки территории»;
3. Здание: 74:33:1336007:256, Здание: 74:33:1336019:139;
4. Необходимо изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства на другой вид использования в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка. Изменение осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов;
5. Фактическая площадь застройки зарегистрированного ОКС (с уточненными границами) превышает максимально допустимую площадь застройки в соответствии с ПЗиЗ, необходимо получить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
6. Существующий объект капитального строительства, не стоящий на государственном кадастровом учете.

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, м2	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	33921	100
2	Площадь застройки <sup>1</sup>	5819,55	17
4	Площадь покрытий	2277,2	7
5	Площадь озеленения	25824,25	76
6	Коэффициент застройки	0,17	-
7	Коэффициент плотности застройки <sup>2</sup>	0,23	-

Примечания:

1. Расчет ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображёнными в таб. 6.1
2. Расчет ведется по показателям в 3 этажа для проектируемых объектов и фактической этажности существующих объектов при максимальной застройке территории.
3. МНГП определен порядок расчета показателей плотности застройки:
4. - коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
5. - коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).
6. Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:  

$$5819,55 \text{ м}^2 / 33921 \text{ м}^2 = 0,17$$
7. Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:  

$$8131,35 / 33921 \text{ м}^2 = 0,23$$

Объемно-планировочные показатели застройки определены исходя из максимально допустимых параметров застройки для территориальной зоны Ж-4.

## 7. Инженерное оборудование, сети и системы

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

### Водоснабжение и водоотведение

#### Водоснабжение

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с письмом МП Трест «Водоканал» № 01-11/2394 от 31.03.25к сетям хоз. питьевого водопровода Ду110мм, проходящим по ул. Дарвина и 9 Января. При прохождении сетей водоснабжения под дорожным полотном необходимо предусмотреть установку футляра.

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

На проектируемой территории есть действующих сетей водоотведения, находящиеся вне ведения МП Трест «Водоканал».

Проектом предусматривается канализование объектов путем организации герметизированных выгребов.

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

На территории проектирования расположены действующие сети газоснабжения давления.

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с письмом МУП «МГС» №МГС-557/2025 от 20.03.25 от подземного газопровода низкого давления d225 по ул. 9 Января

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: ВЛ-0,4кВ.

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с предварительными ТУ АО «Горэлектросеть» 03/1422 от 21.03.25 от существующих линий ВЛ-0,4 кВ:

- Для объектов №1,2,3,4,5 от РТП-4 Дзержинский;

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей.

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Технические условия на перенос опор необходимо запросить у балансодержателя сети непосредственно перед началом производства работ.

#### Тепловые сети

В границах проектирования есть действующие сети теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено. Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

#### Сети связи

В границах проектирования отсутствуют действующие 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
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	м2	33921	33921
	В том числе территории:			
	жилых зон	"-	33921	33921
	из них:			
	многоэтажная застройка		0	0
	4-5 этажная застройка		0	0
	малоэтажная застройка (Ж-4)		33921	33921
	рекреационных зон		0	0
	инженерной инфраструктуры		0	0
	производственных зон		0	0
	иных зон		0	0
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	м2	-	-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"-	3105	3238

1.4	Коэффициент застройки	%	0,06	0,17
1.5	Коэффициент плотности застройки	-"-	0,07	0,23
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"-	-	-
	земли муниципальной собственности	-"-	6115,4	27805,6
	земли частной собственности	-"-	6115,4	27805,6
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	68	81
2.2	Плотность населения	чел./га	20	24
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	м <sup>2</sup> общей площади квартир	2518,57	До 8131,35
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	1	3
4	<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	-	-
5	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	839	839
	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	-"-	839	839
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		-	-
	В том числе:			
	трамвай	-"-	-	-
	троллейбус	-"-	-	-
	автобус	-"-	-	-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	-"-	-	-

**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

№	Координаты	
	X	Y
1	408 234,96	1 370 358,07
2	408 158, 66	1 370 508,35
3	407 979, 40	1 370 417, 05
4	408 058, 04	1 370 266, 11
1	408 234, 96	1 370 358, 07