

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

### **1.1. Характеристики планируемого развития территории**

В рамках разработки документации по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0128001:7022 предусмотрено размещение объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки с организацией элементов придомового благоустройства, а именно: размещение детских игровых площадок, площадок отдыха взрослого населения и спортивных площадок, а также размещение стоянок для хранения автомобилей жителей проектируемой застройки.

Основная часть проекта планировки территории, которая подлежит утверждению, подготовлена в отношении существующего земельного участка, учтенного в ЕГРН, в целях рациональной планировочной организации жилых территорий.

Проектом планировки территории установлены границы зон планируемого размещения жилого назначения (малоэтажная многоквартирная жилая застройка).

### **1.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории**

Площадь территории, в отношении которой разработан проект планировки территории, составляет 64 633 м<sup>2</sup> (6,46 га).

Площадь выделенного проектом планировки элемента планировочной структуры (квартала) в границах красных линий – 45 353 м<sup>2</sup> (4,53 га).

#### Территориальная зона Ж-3:

Предусмотрено размещение двух малоэтажных многоквартирных жилых домов.

Нормативные показатели плотности застройки определены градостроительными регламентами ПЗЗ и табл. 2 МНГП:

Коэффициент застройки – не более 0,4;

Коэффициент плотности застройки – не более 0,8 (1,04\*).

\* Согласно п. 7 примечаний к табл. 2 МНГП в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 %.

Показатели указаны в границах земельного участка согласно варианту планировочного решения застройки территории. Данные показатели могут меняться, но не могут превышать показатели, установленные градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-3.

*Для участков с видом разрешенного использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1):*

Этажность жилых домов – до 4 этажей, включая мансардный;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 40 %;

Максимальный коэффициент плотности застройки, определяемый как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади земельного участка – 0,8.

**1.3. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития**

## социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

### 1.3.1. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 1

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

№ земельного участка	Наименование вида разрешенного использования (согласно классификатору)	Код по классификатору	№ по эксп.	Наименование	Этажность	Предельная мин. и макс. площадь застройки, м <sup>2</sup>	Мин. площадь озеленения, м <sup>2</sup>
74:33:0128001:7022	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	2	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	д	до 1142	не менее 856
			2		о		
			2	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	д		
			3		о		

Примечания:

1. Параметры проектируемой застройки территории дополнительно уточняются на стадиях подготовки проектной и рабочей документации (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

2. Изменение параметров, в случае реконструкции иных существующих объектов капитального строительства, возможно с учетом градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки города Магнитогорска.

### 1.3.2. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

#### Водоснабжение

Система водоснабжения проектируемой застройки решается прокладкой уличных кольцевых водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ). Все решения необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

Согласно письму МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск от 29.10.2025 № 01- 11/8732, подключение проектируемых объектов к централизованной системе холодного водоснабжения возможно от существующих сетей хоз. питьевого водопровода d-200 мм по ул. Комсомольская.

Для перспективного развития территории и реализации проектных решений необходимо предусмотреть подключение проектируемых объектов капитального строительства к существующим магистральным водопроводам с помощью тупиковых (подводящих) сетей водопровода из полиэтиленовых труб низкого давления среднего типа, транспортирующих воду питьевого качества d-110 мм, d-63 мм. Сети водоснабжения, проходящие под проезжими частями предусмотреть в стальном футляре. Для пожаротушения предусмотреть на сети пожарные гидранты.

Горячее водоснабжение обеспечивает горячей водой бытовые и производственные нужды. Приготовление горячей воды в микрорайоне осуществляется с помощью пластичных теплообменников, установленных в индивидуальных котельных.

При рабочем проектировании выполнить расчет водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам.

Точки присоединения к сетям сетевой организации и мероприятия не являются

окончательными и могут быть приняты только в рамках процедуры технологического присоединения. Окончательный вариант трассировки сетей водоснабжения и выбора точки подключения уточняется на следующих стадиях проектирования.

Водопотребление проектируемой застройки – 22,8 м<sup>3</sup>/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Водоотведение*

Канализационные стоки проектируемой территории отводятся самотечными сетями бытовой канализации.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ) в рамках процедуры получения технологических условий в МП трест «Водоканал».

Согласно письму МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск от 29.10.2025 № 01- 11/8732, подключение проектируемых объектов к централизованной системе водоотведения возможно от существующей внутриквартальной сети бытовой канализации d- 150 мм.

Система канализации проектируемой застройки осуществляется с помощью подключения к существующим сетям. Предусматривается оборудование централизованной канализацией через подключение к существующим сетям бытовой канализации с дальнейшим сбросом в очистные сооружения города.

Точки присоединения к сетям сетевой организации и мероприятия не являются окончательными и могут быть приняты только в рамках процедуры технологического присоединения. Окончательный вариант трассировки сетей водоотведения и выбора точки подключения уточняется на следующих стадиях проектирования.

Объем водоотведения равен объему водопотребления. Водоотведение проектируемой застройки в границах проектирования составит 22,8 м<sup>3</sup>/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Теплоснабжение*

Проектом не предусматривается развитие централизованных тепловых сетей до проектируемой застройки.

Генерация тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение проектируемых объектов предусматривается от встроенной газовой котельной.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Газоснабжение*

Проектом предусматривается развитие газораспределительных сетей до проектируемой застройки. Газ используется для пищеприготовления и подогрева теплоносителя в котельной проектируемой застройки (отопление, горячее водоснабжение и вентиляция).

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с договорами о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения. Все решения необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

Согласно письму МУП «МГС» от 29.10.2025 № МГС-2595/2025, возможной точкой подключения является надземный газопровод низкого давления d-89 мм по пер. Чаплыгина.

Система газоснабжения выполнена смешанная, состоящая из кольцевых газопроводов и присоединяемых к ним тупиковых газопроводов. Кольцевые сети представляют собой систему замкнутых газопроводов, благодаря чему достигается более равномерный режим давления газа у всех потребителей и облегчается проведение различных ремонтных и эксплуатационных работ.

Окончательный вариант трассировки сетей газоснабжения и выбора точки подключения может уточняться на следующих стадиях проектирования.

Вариант трассировки сетей газоснабжения и выбора точки подключения, а также технические характеристики газораспределительных сетей не являются окончательными и могут уточняться отдельным проектом на стадиях подготовки проектной и рабочей документации.

Газопотребление проектируемой застройки – 88,86 м<sup>3</sup>/час.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Электроснабжение*

Потребителями электроэнергии являются: жилые дома, общественные здания и наружное освещение внутриквартальных проездов.

Проектом предусматривается развитие электрических сетей до проектируемой жилой застройки.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ). Все решения необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

В соответствии с предварительными техническими условиями (письмо АО «Горэлектросеть» от 31.10.2025 № 03/6163) точкой подключения проектируемых многоквартирных домов ВРУ-0,4 кВ является ВЛИ-0,4 кВ в районе ул. Комсомольская, 48, проектируемого наружного освещения придомовой территории – ВРУ 0,4 кВ проектируемого многоквартирного дома № 23 на плане. Проектом предусматривается строительство КВЛИ-0,4 кВ по существующим опорам до проектируемых многоквартирных жилых домов, а также строительство КВЛИ-0,4 кВ от ВРУ 0,4 кВ до объектов наружного освещения.

В обязанности застройщика после получения технических условий в АО «Горэлектросеть» входит установление сервитутов в границах земельного участка с кадастровым номером 74:33:0128001:7022 с целью строительства сетей электроснабжения до ВРУ-0,4 кВ проектируемых многоквартирных жилых домов/

Данные точки присоединения к сетям сетевой организации и мероприятия не являются окончательными и могут быть приняты только в рамках процедуры технологического присоединения.

Окончательный вариант трассировки сетей электроснабжения и выбора точки подключения могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

Мощность электропотребления проектируемой застройки – 64,53 кВт.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Сети связи*

#### *Телефонизация*

Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатационными организациями на последующих стадиях проектирования.

В соответствии с письмом ПАО «Ростелеком» от 05.11.2025 № 01/05/164312/25, технологическое присоединение к сетям связи ПАО «Ростелеком» планируемых к строительству объектов капитального строительства возможно в точке подключения – узел доступа по адресу пр-кт Ленина, 32/1. Максимальную нагрузку в точке подключения (технологического присоединения) определить на дальнейших стадиях проектирования.

Для подключения (технологического присоединения) вышеуказанных объектов к сетям электросвязи ПАО «Ростелеком» необходим запрос правообладателя земельного участка на выдачу технических условий подключения или заявки о заключении договора о подключении в порядке, определенном действующим законодательством.

Обеспечение услугами связи предполагается из расчета 1 ввод на 1 квартиру.

Количество абонентов, подключаемых к телефонной сети общего пользования – 39 квартир (2 жилых дома).

*Радиофикация*

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

*Телевидение*

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Дождевая канализация*

Отведение поверхностных сточных вод в границах проектирования предусматривается естественным способом по проезжим частям проектируемых улиц со сбросом в существующую закрытую ливневую канализацию по ул. Комсомольская.

Объем поверхностных сточных вод при отведении их на очистку – 70,0 м<sup>3</sup>/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Инженерная подготовка территории*

Проектом предусматриваются защита от затопления, подтопления, противоэрозионные мероприятия.

Защиту территории от затопления предусматривается осуществлять устройством дамбы обвалования территории, которая трассируется вдоль участков, отделяя водный объект от защищаемой территории.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока, локальная подсыпка территории.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Санитарная очистка*

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

В границах проектирования предусмотрена 1 проектная площадка сбора ТКО на 3 контейнера на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0128001:7022 с целью обслуживания проектируемых малоэтажных многоквартирных жилых домов.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 159 м<sup>3</sup>/год.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

**1.3.3. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

*1. Магистральные улицы и дороги:*

*1.1. Магистральные улицы общегородского значения:*

- ул. Комсомольская:

Ширина проезжей части – 15,0 м;

Число полос движения – 4.

*1.2. Магистральные улицы районного значения:*

- ул. Суворова\*:

Ширина проезжей части – 15,0 м;

Число полос движения – 4.

2. Улицы и дороги местного значения:

2.1. Улицы в зонах жилой застройки:

- ул. Чаплыгина:

Ширина проезжей части – 5,0 м;

Число полос движения – 1.

- ул. Гончарова:

Ширина проезжей части – 3,5 м;

Число полос движения – 1.

\* Магистральная улица районного значения не входит в состав проектной документации. Сведения об элементах поперечного профиля данной улицы в текстовой части проекта отображены в информационных целях.

В проекте планировки территории сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территорий общего пользования и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

1. Магистральные улицы и дороги:

1.1. Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения:

- ул. Комсомольская – 2,6-3,0 м.

1.2. Магистральные улицы районного значения:

- ул. Суворова – 3,0 м;

2. Улицы и дороги местного значения:

2.1. Улицы в жилой застройке:

- ул. Чаплыгина – 1,75 м.

На территории застройки велосипедное движение из общего потока не выделяется. Проезд на велосипедах осуществляется по проезжим частям улиц.

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта и трамваев не предусматривается. Трамвайные пути расположены: по ул. Комсомольская – 2 двусторонних остановочных комплекса, пр-кт Карла Маркса – 1 двусторонний остановочный комплекс. По ул. Комсомольская – 1 двусторонний остановочный комплекс, по пр-кт Карла Маркса – 1 двусторонний остановочный комплекс.

Для существующей сохраняемой застройки, построенной на момент действия иной нормативной документации, не предусматривается дополнительная организация машино-мест в связи со сложившейся структурой квартала, в том числе благоустройства территории. Увеличение парковочного пространства в открытых наземных стоянках понесет за собой уменьшение площадок общего пользования.

В границах проектирования предусмотрено полное обеспечение наземными стоянками для хранения автомобилей проектируемой застройки – открытые наземные стоянки для постоянного хранения автомобилей на территории участков проектируемых многоквартирных домов – 36 м/м, из них 4 м/м для маломобильных групп населения.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

**1.3.4. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Проектом не предусмотрено размещение объектов социальной инфраструктуры.

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры до 2025 года, отсутствуют.

**1.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения,**

**объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п. 1.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.