

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

**1.1 Характеристики планируемого развития территории**

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 18.11.2025 № 9805-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска в границах улиц Сибирская, Ульяновская, Иркутская, Уральская»

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории:

Размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0126021:36 (блокированный жилой дом)

На участке с кадастровым номером 74:33:0126021:36 проектируется объект капитального строительства с максимальной площадью застройки 278,4 с учетом размещения парковочных мест и нормативного озеленения.

В границах проектирования линии регулирования застройки установлены на расстоянии 3м от красной линии в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска:

- ул. Ульяновская – ул. местного значения – 3м;
- ул. Сибирская – ул. местного значения – 3м;
- ул. Иркутская – ул. местного значения – 3м;
- ул. Уральская – ул. местного значения – 3м.

На участке с кадастровым номером 74:33:0000000:11544 линия регулирования застройки установлена с учетом существующей застройки с восточного угла здания 0 м до красной линии.

На участке с кадастровым номером 74:33:0000000:11543 линия регулирования застройки установлена с учетом существующей застройки с восточной стороны здания 1,5 м до красной линии.

На участке с кадастровым номером 74:33:0000000:343 линия регулирования застройки установлена с учетом существующей застройки с восточной стороны здания 0м до красной линии.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0126021.

Площадь территории в границах проектирования составляет **1,4385 га**.

**1.2 Зоны с особыми условиями использования территории**

В границах проектирования отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

Территория проектирования попадает в зону с особыми условиями использования территории:

-Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе 74:00-6.749

-Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе 74:00-6.749

- Установление приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск" с выделением шестой подзоны 02:01-6.629

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск 02:01-6.631.

**Определены охранные зоны и расстояния инженерных сетей и сооружений:**

- от подземной линии электропередач 0,4кВ – 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от воздушной линии электропередач 0,4кВ – 2м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от подземной линии электропередач 10кВ – 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от воздушной линии электропередач 10кВ – 10м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018);

- от подземного газопровода - 4м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г)

- от подземной теплотрассы - охранный зона теплотрасс 3м (в свету) (Согласно Приказа Минстроя России от 17.08.1992г №197 о "Тепловых правилах охраны коммунальных тепловых сетей). Расстояние от теплотрассы 2Ду-300мм до фундаментов зданий и сооружений -2м (Согласно СП 124.13330.2012 "Тепловые сети").

- для водопровода и канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- для канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- для ливневой канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 1,5 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- от подземного кабеля сети связи - 3м до фундаментов зданий и сооружений (Согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Трансформаторная подстанция (ТП) – радиус 10 м до фундаментов зданий и сооружений (согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в редакции от 21.12.2018).

### **Зоны затопления и подтопления территории**

Проектируемая территория не попадает в зону подтопления и затопления реки Урал и других водных объектов.

### **Площади залегания полезных ископаемых**

Строительство объектов капитального строительства разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

### **1.3 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений**

В соответствии с генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в северной части Ленинского района г. Магнитогорска.

Границами проектируемой территории являются:

- с северной стороны – ул. Ульяновская;
- с южной стороны – ул. Уральская;
- с западной стороны – ул. Сибирская;
- с восточной стороны – ул. Иркутская;

Показатели использования территории представлены в таблице 1.

Таблица 1. Баланс территории

	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	14385	100
2	Площадь застройки	2048,4	14,2
3	Площадь покрытий	1770,8	12,3
4	Площадь озеленения	10565,8	73,5
5	Плотность застройки	2502/2698	-
6	Коэффициент застройки территории	0,14	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,25/0,27	-
8	Численность населения	54	-

Правилами землепользования застройки г. Магнитогорска определен показатель коэффициента застройки:

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$2048,4 \text{ м}^2 / 14385 \text{ м}^2 = 0,14 \text{ м}^2$$

Таблица 2. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона Ж-4)

Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у., м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г.	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г.	Код по классификатору	№ на чертеже ОКС	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС, адрес ОКС в соответствии с ПЗиЗ	Площадь застройки, м2	Процент застройки, согласно ПЗиЗ	Площадь общая/этажность	Макс. площадь застройки для проектируемых/реконструируемых	Мин. Площадь застройки для проектируемых ОКС	Примечание
74:33:0126021:66	686,62	Под жилую застройку	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Иркутская, земельный участок 32	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1	Жилой дом 74:33:0126021:168	94	20	222,6/3	137	-	Сущ.
74:33:0126021:125	726,53	Под жилую застройку	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Иркутская, д. 30	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2	Жилой дом 74:33:0126021:153	131,6	20	379,5/3	145	-	Сущ.
74:33:0126021:10	667,36	Под жилую застройку Индивидуальную	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Иркутская	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3	Жилой дом 74:33:0126021:171	152	20	419,7/3	*	-	Сущ.

74:33:0126021:127	693	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Сибирская, земельный участок 17	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4	Жилой дом 74:33:0126021:158	151	20	171,4/2	*	-	Сущ.
74:33:0126021:136	702	для строительства индивидуального жилого дома	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Байкальская	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	5	Жилой дом 74:33:0126021:170	125	20	273,6/2	140	-	Сущ.
74:33:0126021:749	1084	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Иркутская, земельный участок 24	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	Жилой дом 74:33:0126021:149	118	20	166,6/2	216,8	-	Сущ.

74:33:0126021:71	700	Для индивидуального жилищного строительства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Иркутская, 22.												
74:33:0126021:37	386	Под жилую застройку	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Иркутская, земельный участок 22	Ж-4		2.1	7	Жилой дом 74:33:0126021:59 2	120	20	271,1/2	217,2	-	Сущ.	

74:33:0000000:11544	502	Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Иркутская, земельный участок 20	Ж-4	Блокированная жилая застройка**	2.3	8	Дом блокированной застройки 74:33:0126021:1188	100	40	222,6/3	200,8	-	Сущ.
74:33:0000000:11543	501	Для индивидуального жилищного строительства	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Иркутская, 20	Ж-4	Блокированная жилая застройка**	2.3	9	Дом блокированной застройки 74:33:0126021:1187	100	40	210,2/3	200,4	-	Сущ.
-	-	-	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул. Иркутская, 18	Ж-4	-	-	10	Жилой дом***	146	-	292/2	-	-	Сущ.
74:33:0126021:766	592	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, Ленинский район, ул. Сибирская, д 21а	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	11	Жилой дом 74:33:0126021:771	88	20	73,8/1	118,4	-	Сущ.

74:33:0126021:765	592	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Челябинская область, г. Магнитогорск	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1 2	Жилой дом 74:33:0126021:764	86	20	71,3/1	118,4	-	Сущ.
74:33:0000000:343	700	для строительства индивидуального жилого дома	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Иркутская, д. 16	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1 3	Жилой дом 74:33:0126021:152	154	20	203,5/3	*	-	Сущ.
-	-	-	Челябинская область, город Магнитогорск, улица Уральская, 160/1	Ж-4	-	-	1 4	Жилой дом***	78	-	156/2	-	-	Сущ.

74:33:0126021:93	544,81	Насосная станция бытовых стоков	Местоположение установлено относительно ориентира, расположено в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, город Магнитогорск, улица Уральская, 160/2.	Ж-4	Предоставление коммунальных услуг	3.1 .1	1 5	Хоз.фекальная насосная станция №3 74:33:0123008:31 4	86	20	109,7/1	134	-	Сущ.
74:33:0126021:86	124,17	Технологическая площадка насосной станции бытовых стоков N 3	Челябинская область, город Магнитогорск, улица Уральская, 160/2											
74:33:0126021:537	731	Для индивидуального жилого дома	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, ул Сибирская, 15	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1 7	Жилой дом	146, 2	20	146,2/1 292,4/2	146,2	73	проект.

74:33:0126021:773	678	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Ленинский, ул.	Ж-4	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	18	Жилой дом	135,6	20	135,6/1271,2/2	135,6	67,8	проект.
74:33:0126021:36	696,14	Под жилую застройку Индивидуальную	Россия, Челябинская область, город Магнитогорск, улица Байкальская, 96	Ж-4	Блокированная жилая застройка**	2.3	16	Дом блокированной застройки	261	40	522/2	278,4	139,2	проект.
									2048,4		3599,4/3881,2			

**Примечание:**

\* Увеличение площади застройки при реконструкции невозможно

\*\* Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется:

1) в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 30 января 2018 года № 2 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125»;

2) в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых после вступления в силу Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 30 января 2018 года № 2 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125», предусмотренных документацией по планировке территории, подготовленной и утвержденной в соответствии с действующим законодательством;

3) в отношении объектов капитального строительства, планируемых к строительству, и земельных участков, предусмотренных документацией по планировке территории, подготовленной и утвержденной в соответствии с действующим законодательством, за исключением объектов, указанных в пунктах 1, 2 настоящего примечания.

\*\*\*По существующему жилому дому и земельному участку сведения в ЕГРН отсутствуют. Площадь застройки принята согласно топографической съемки

#### **1.4 Функциональное и правовое зонирование**

По отношению к территории правовой аспект имеет три вида критериев: определение действия публичного и частного права к рассматриваемой территории, где права сообщества выражены в публичных сервитутах, и права частных и юридических лиц, выраженных в правоустанавливающих документах. Помимо этого, следует отнести к правовым вопросам все, что касается земельных отношений и земельного межевания. Ссылаясь на эти две установленные законом позиции, следует рассматривать градостроительную деятельность на любой планируемой территории, где есть интересы некоторого количества граждан либо юридических лиц, как равновесие публичных и частных интересов. Поэтому определены цели правового зонирования: объединение данных о территориях учетных земельных органов, архитектурно-градостроительных органов, запуск процедур формирования градостроительного кадастра.

Для реализации указанных целей выполнены следующие задачи:

- указаны охранные зоны проектируемых инженерных сетей.

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки».

#### **1.5 Характеристики объектов социальной инфраструктуры**

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в составе действующих учреждений, а также в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

Благоустройство и озеленение

В благоустройство территории входит сохранение естественных зеленых насаждений.

#### **2. Сеть улиц и дорог**

Основными видами транспорта для пассажирских внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус и индивидуальный легковой автомобиль.

Линии наземного общественного пассажирского транспорта предусматриваются на улицах с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

По ул. Вокзальная и ул. Комсомольская размещены существующие остановки общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. По ул. Вокзальной остановка размещена в районе здания по адресу ул. Вокзальная 2Б и ул. Вокзальная 1с5. По ул. Комсомольской – остановка общественного транспорта «Водонапорная башня» расположена в районе здания ул. Комсомольская 118А.

Въезд на территорию проектирования осуществляется с улиц Ульяновская, Уральская, Сибирская, Иркутская. В границах территории проектирования остановки общественного транспорта не предусмотрены.

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

#### **2.1 Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей**

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок временного хранения автомобилей в границах земельного участка проектируемого объекта капитального строительства из расчета вместимости объекта капитального строительства.

Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей для проектируемого блокированного жилого дома (на плане 16)

3 блок-секции\* 1 маш/место = 3 машиноместа

Всего на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0126021:36 проектом предусмотрено размещение 3 машиномест.

На земельных участках с существующими объектами капитального строительства предусмотрено размещение стоянки временного хранения автомобиля в границах

земельного участка.

### **3. Инженерные сети**

#### **Водоснабжение и водоотведение**

Проектом планировки предполагается подключение проектируемого блокированного жилого дома (на плане 16), состоящего из трех блок секций, к скважине в количестве трех штук и герметизированному выгребу в количестве трех штук.

Подключение проектируемых объектов капитального строительства (на плане 17,18) к централизованной системе водоснабжения осуществить с ул. Сибирской.

Подключение проектируемых объектов капитального строительства (на плане 17,18) предполагается к герметизированному выгребу.

На территории в границах проектирования отсутствуют сети ливневой канализации.

#### **Электроснабжение**

В границах территории проектирования расположены сети электроснабжения жилой и нежилой застройки напряжением 0.4 кВ.

Проектом планировки предполагается подключения проектируемых объектов - блокированного жилого дома, состоящего из трех блок секций и жилого дома (16, 18 на плане) к сетям электроснабжения, согласно ТУ от 15.01.2026 №03/0096

Земельный участок с кадастровым номером 74:33:0126021:537 для проектируемого объекта (на плане 17) ранее подключен по договору об осуществлении технологического присоединения АО «Горэлектросеть» № ТП-482 от 25.08.2015.

#### **Сети связи**

На проектируемой территории сети связи отсутствуют.

#### **Теплогазоснабжение**

##### *Существующее положение*

Существующие газовые сети в границах проектируемой территории расположены по ул.Уральской, используются для газоснабжения существующей насосной станции бытовых стоков.

### **4. Санитарная очистка территории**

В настоящее время производится санитарная очистка территории. На территории не проектируются площадки контейнеров для сбора ТКО.

Объектами очистки являются: уличные проезды, объекты культурно-бытового назначения, территории предприятий, учреждений и организаций, места отдыха, многоквартирные жилые дома.

Отходы на проектируемой застройке разделяются по своему морфологическому составу на следующие категории отходов:

- Твердые коммунальные отходы (ТКО);
- Крупногабаритные отходы (КО).

Твердые коммунальные отходы (ТКО) - пищевые отходы, стекло, кожа, резина, бумага, отходы от текущего ремонта, дерево, текстиль, упаковочный материал, комнатный смет, т.е. отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения.

Твердые коммунальные отходы с жилой застройки вывозятся согласно графику спецтранспортом бестарным методом (без накопления ТКО на контейнерных площадках) с ул. Сибирская и Иркутская

**5. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории**

Таблица 3.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние 2026	Расчетный срок
	Территория			
	Территория - всего	га	<b>1,4385</b>	<b>1,4385</b>
1	Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)	м <sup>2</sup>	14385	14385
1.1	Площадь застройки		1505,6	2048,4
1.2	Плотность застройки		1943,4	2502/2698
1.3	Коэффициент застройки территории		0,10	0,14
1.4	Коэффициент плотности застройки территории		0,18	0,25/0,27