

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

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 районе улиц Палисадная, Крылатая разработана на основании:

- Постановление администрации города Магнитогорска от 23.01.2026 № 336-П. Заказчик проекта — Е.Л. Мачулянская.

Границы территории приняты согласно постановлению администрации города от 23.01.2026 № 336-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.02.2012 № 3090-П, в районе улиц Палисадная, Крылатая».

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;
- изменение красных линий;
- 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: 35316 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 17 земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:1341001 и 74:33:1340002.

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 северо-востока– магистральной улицей районного значения регулируемого движения— ул. Увельская
- с юга-запада– улицей местного значения — ул. Палисадная;
- с востока– улицей местного значения — ул. Крылатая;

- с запада – улицей местного значения — ул. № 1;

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории севера на юг.

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.

Красные линии проектом изменяются по ул. Увельская, до границ земельных участков 74:33:1340002:61, 74:33:0000000:12759, 74:33:1341001:53, 74:33:1341001:84, 74:33:1341001:16, 74:33:1341001:6, в границы красных линий включена улица местного значения Проезд №1. Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3 м вдоль всех улиц, в том числе проектной улицы Проезд №1.

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. Палисадная – 15 м;
2. Улица местного значения ул. Крылатая – 16 м;
3. Улица местного значения Проезд. №2 - 17 м;

Проектируемая:

1. Магистральной улицей районного значения регулируемого движения — ул. Увельская–35,9- 93м.
2. Улица местного значения Проезд. №1 – в составе красных линий ул. Увельской;

Характеристики проектируемых улиц:

Ширина полосы движения для районного значения – 3,5 м;

Ширина полосы движения для местного значения – 3 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара у улицы районного значения– 2,25м;

Ширина пешеходной части тротуара у улиц местного значения и проездов– 2м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

На проектируемой территории общественный транспорт не проходит. Ближайшая остановка общественного транспорта находится на улице Магнитная, в 1км от территории проектирования (ост. Посёлок Коммунальный).

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

Хранение индивидуального автотранспорта предусмотрено на территории земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. Въездные площадки на территории ИЖС планируются и размещаются на усмотрение правообладателей земельных участков, и не определяются данным проектом.

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.

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

Для участков с кадастровыми номерами 74:33:1341001:621, 74:33:1341001:620, 74:33:1341001:604, 74:33:1341001:603, 74:33:1341001:623, 74:33:1341001:622 предусмотрены отклонения от предельных параметров в части уменьшения отступов от границ участков в связи с неблагоприятной конфигурацией земельных участков. Объекты на данных земельных участках должны соответствовать требованиям СП 4.13130.2013, степень огнестойкости зданий должна быть не ниже I, II или III (конструктивный класс пожарной опасности С0), так же возможна установка противопожарной стены. Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа.

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 земельных участков и 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 (максимальная) ¹
74:33:1340002:61 (п. Надежда, участок № 1)	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	933	1-3	186,6
Неразграниченные земли (условный № ЗУ1)	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	811	1-3	162,2
74:33:0000000:12759 (ул. Палисадная, земельный участок 7/1)	Под жилую застройку Индивидуальную, ижд	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:590	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1624	2	324,8
74:33:1341001:53 (п. Надежда, уч 9.)	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	812	1-3	162,4
74:33:1341001:84 (ул. Палисадная, 11, корпус 1)	отдельно стоящие од- носемейные дома с прилегающими зе- мельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	812	1-3	162,4
74:33:1341001:16 (ул. Палисадная, земельный участок 13/1)	Под жилую застройку Индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	5	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	812	1-3	162,4
74:33:1341001:6 (п. Надежда, 15-я жилая группа, участок № 15)	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	812	1-3	162,4
Неразграниченные земли (условный № ЗУ2)	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	7	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	812 ³	1-3	162,4

Неразграниченные земли (условный № ЗУ3)	-	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	8	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	802 ³	1-3	160,4
74:33:1341001:630 (п. Надежда, 15 жилая группа, участок №21)	для строительства ин- дивидуального жи- лого дома	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	9	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	817	1-3	163,4
Неразграниченные земли (условный № ЗУ4)	-	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	10	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	843 ³	1-3	168,6
74:33:1341001:141	для строительства ин- дивидуального жи- лого дома	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	11	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	823	1-3	164,6
Неразграниченные земли (условный № ЗУ5)	-	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	12	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	803	1-3	160,6
74:33:1341001:621 (ул. Палисадная, земель- ный участок 19а)	иже	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	13	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	401	1-3	80,2
74:33:1341001:620 (ул. Палисадная, земель- ный участок 19)	иже	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	14	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	401	1-3	80,2
Неразграниченные земли (условный № ЗУ6)	-	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	15	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	813	1-3	162,6
74:33:1341001:604 (ул. Палисадная, земель- ный участок 15а)	Для строительства ин- дивидуального жи- лого дома	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	15	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	406	1-3	81,2
74:33:1341001:603 (ул. Палисадная, земель- ный участок 15)	Для строительства ин- дивидуального жи- лого дома	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	17	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	406	1-3	81,2
74:33:1341001:7 (п. Надежда, уч 14)	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	:592	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	812	2	162,4

74:33:1341001:90 (п. Надежда, уч 12.)	Под жилую застройку Индивидуальную	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	18	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	812	1-3	162,4
74:33:1341001:12 (п. Надежда, уч 10.)	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	19	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	812	1-3	162,4
74:33:1341001:623 (ул. Палисадная, земель- ный участок 7а)	для индивидуального жилищного строи- тельства	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	20	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	406	1-3	81,2
74:33:1341001:622 (ул. Палисадная, земель- ный участок 7)	для индивидуального жилищного строи- тельства	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	21	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	406	1-3	81,2
Неразграниченные земли (условный № 3У7)	-	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	22	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	810	1-3	162
74:33:1341001:152 (п. Надежда, уч. 4.)	для индивидуального жилищного строи- тельства	Для индивидуального жилищного строи- тельства	2.1	23	Объект индивидуального жилищ- ного строительства (жилой дом)	812	1-3	162,4

Примечания:

1. Не предусматриваются минимальные параметры застройки индивидуального жилищного строительства;
2. Таблицу 6.1 рассматривать совместно с Листом 1. «Чертеж планировки территории»
3. Площадь участков указана ориентировочно

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

№	Наименование	Площадь, м2	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	35316	100
2	Площадь застройки ¹	3762,60	10,65
3	Общая площадь ²	11287,8	-
4	Площадь покрытий	6300	17,84
5	Площадь озеленения	25253,4	71,51
6	Коэффициент застройки	-	0,1
7	Коэффициент плотности застройки ²	-	0,3

Примечания:

1. Расчет ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображёнными в таб. 6.1

2. Расчет ведется по усреднённым показателям в 3 этажа при максимальной застройке территории;

3. Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади микрорайона (квартала);

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади микрорайона (квартала).

4. Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$3762,60\text{м}^2/35316\text{м}^2 = 0,1$$

5. Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$11287,8\text{м}^2/35316\text{м}^2 = 0,3$$

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

7. Инженерное оборудование, сети и системы

Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение

На проектируемой территории есть действующий поливной водопровод. Проектом предусмотрена техническая возможность подключения ОКС к централизованной сети водоснабжения в соответствии с письмом МП Трест «Водоканал» № 01-11/1442 от 03.03.2026, а именно к сетям хоз. питьевого водопровода Ду100мм, проходящего по ул. Красина. До строительства централизованной сети водоснабжения, подключение ОКС на территории проектирования предполагается за счет индивидуальных инженерных сооружений — скважин.

Водоотведение

На проектируемой территории нет действующих сетей водоотведения.

Проектом предусматривается канализирование объектов путем организации герметизированных выгребов.

Газоснабжение

На территории проектирования расположены действующие сети газоснабжения низкого давления.

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с письмом МУП «МГС» №МГС-263/2026 от 06.02.2026 от подземного газопровода низкого давления d110, проходящего по ул. Палисадная и проезду №1.

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, ВЛ350кВ, ВЛ-110кВ. Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с предварительными ТУ АО «Горэлектросеть» №03/0664 от 12.02.2026:

- Дома 1-2, 3-4,6-11 от ВЛ-0,4кВ, идущей по ул. Увельская от Р-2 РУ-0,4кВ ТП - 2 Надежда;
- Дома 12-13, 16, 19-20, 23-24 от ВЛ-0,4кВ, идущей по ул. Палисадная от Р-2 РУ-0,4кВ ТП - 2 Надежда;
- Для объектов 5,14,15,17,18, 21, 22 подключение к сети электроснабжения реализовано в соответствии с договорами (См. Приложение 5 ТЧ МпО)

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от ВЛ 10кВ- 10 м в обе стороны.

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 существующих опор ВЛ-0,4кВ по ул. Палисадная необходимо запросить у балансодержателя сети непосредственно перед началом производства работ по устройству дорожного полотна.

Тепловые сети

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

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	м ²	35316	35316
	В том числе территории:			
	жилых зон	-"-	35316	35316
	из них:			
	многоэтажная застройка		0	0
	4-5 этажная застройка		0	0
	малоэтажная застройка (Ж-4)		35316	35316
	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	м ²	25	338
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"-	8405	14661
1.4	Коэффициент застройки	%	0,007	0,1
1.5	Коэффициент плотности застройки	-"-	0,01	0,3
1.6	Из общей территории:			

	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"-	-	-
	земли муниципальной собственности	-"-	23014	23014
	земли частной собственности	-"-	12302,00	12302,00
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	5	68
2.2	Плотность населения	чел./га	1,42	20
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	м ² общей площади квартир	487,2	До 11287,8
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	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	352	1095,7
	В том числе:			
	магистральные дороги	-"-	-	-
	из них:			
	скоростного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	магистральные улицы	-"-	-	235
	из них:			
	общегородского значения:	-"-	-	-
	непрерывного движения	-"-	-	-
	регулируемого движения	-"-	-	-
	районного значения	-"-	-	235
	улицы и проезды местного значения	-"-	352	860,7
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		-	-
	В том числе:			
	трамвай	-"-	-	-
	троллейбус	-"-	-	-
	автобус	-"-	-	-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		2	26
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	2	25
	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	407887,02	1367299,26
2	407914,03	1367418,10
3	407875,29	1367434,13
4	407848,20	1367452,18
5	407828,40	1367469,66
6	407808,59	1367495,00
7	407767,52	1367558,50
8	407673,94	1367485,17
9	407817,33	1367257,61
1	407887,02	1367299,26