

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

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 стоя-

щих 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	% соотноше- ние
1	Площадь территории проектирова- ния	25 879	100
2	Площадь застройки ¹	6020,0	23,263
3	Площадь покрытий	8251,08	31,883
4	Площадь озеленения	11607,92	44,853
5	Коэффициент застройки ¹	0,23	
6	Коэффициент плотности застройки ²	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:

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

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

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

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 6.2. 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 строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	:1412	Индивидуальные жилые дома с участками	546	1	217,93	218,4	(С)

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

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с ТУ № ТП 717 от 30.12.2013, выданными АО «Горэлектросеть» на основании заявки № ТП-702 от 26.09.2013:

Расчёт мощности

категория по надежности электроснабжения – III (третья).

Потребителями электроэнергии являются: жилые дома. На территории проектирования имеется 22 дома для индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки, из них подключено 18 домов для индивидуального жилищного строительства из расчёта 10 кВт, на дом, также данным проектом предусмотрено подключение 2-х домов для индивидуального жилищного строительства и 2-х домов блокированной жилой застройки из расчёта 10 кВт, на дом. Итого максимальная выделяемая мощность на данную проектируемую территорию составляет 220 кВт.

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

№	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025 г.	Проектное положение
	Территория			
.1	Площадь проектируемой территории - всего	м ²	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) Зона комплексной жилой застройки (КРТ)		0	0
.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	м ²	-	-
.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"	0	0
.4	Процент застройки	%	13,6	23, 2

.5	Коэффициент плотности застройки	-"	0,13	2	0,3
.6	Из общей территории:				
	земли федеральной собственности	га	-		-
	земли субъектов Российской Федерации	-"	-		-
	земли муниципальной собственности	-"	1500	06	150
	земли частной собственности	-"	1087	73	108
	Население				
.1	Численность населения	чел.	48		59
.2	Плотность населения	чел./га	19		23
	Жилищный фонд				
.1	Общая площадь жилых домов	м ² общей площади	24	3109, 8 423	До
.2	Средняя этажность застройки	этаж	1		1-2
	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-		-
.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	-"	-		-
.3	Многофункциональный центр	м ²	-		-
.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.	м кв.	-		-
	Транспортная инфраструктура				
.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