

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

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 24.12.2013 № 17754-П, в границах пер. Мурманский, ул. Кронштадтская, разработана на основании Постановления администрации города Магнитогорска Челябинской области №6107-П от 15.07.2025 года в соответствии с техническим заданием.

При разработке настоящего проекта учтены следующие нормативные правовые акты и нормативные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- свод правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»
- свод правил СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84* (утв. приказом Минстроя Российской Федерации от 27.02.2021 № 1016/пр) (с изменениями и дополнениями);
- свод правил СП 113.13330.2023 «СНиП 21-02-99* Стоянки автомобилей»;
- свод правил СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003»;
- свод правил СП 129.13330.2019 «СНиП 3.05.04-85* Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации»;
- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- руководящий документ системы РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- приказ Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29 октября 2020 года N 268 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного

проектирования Челябинской области» (с изменениями на 15 марта 2023 года) (в ред. Приказов Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 27.12.2021 N 325, от 15.03.2023 N 102);

- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 года № 7 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Магнитогорска» (далее – Местные нормативы);

- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.06.2025 года № 113 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125» (далее – Правила землепользования и застройки);

- решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29.06.2021 года № 148 «О внесении изменений в Приложения №№1 и 2 к Постановлению Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24 мая 2000 года № 428 «Об утверждении Генерального плана города Магнитогорска» (далее – Генеральный план);

- кадастровый план территории;

- топографическая основа в масштабе 1:500, выполненная ООО АМ «Городское планирование» в 2025 году.

Цель проекта планировки территории:

- выделение элементов планировочной структуры;

- установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Задачи:

- размещение объектов капитального строительства (индивидуальной жилой застройки).

Документация по планировке территории выполнена в местной системе координат МСК74.

1 Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Территория проектирования расположена в центральной части города Магнитогорска, ограничена с севера Мурманским переулком, с востока - улицей Кронштадская, с юга – территорией детского сада и запада – средне этажной жилой застройкой. Территория проектирования расположена в 74:33:0304001 кадастровом квартале и занимает площадь 0,5 га.

Проект планировки территории выполнен с учетом Генерального плана и Правил землепользования и застройки. Генеральным планом в границах проектирования предусмотрена – жилая зона. Правилами землепользования и застройки зона Ж-1 - зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки и зона Ж-4 - зона индивидуальной жилой застройки.

Въезд на территорию проектирования для планируемых домов предусматривается со стороны переулка Мурманский и для существующих домов – с улицы Кронштадтская.

Проектом планировки территории упорядочиваются следующие элементы планировочной структуры:

- кварталы существующей жилой и общественно-деловой территории;

- территория общего пользования;

- улично-дорожная сеть.

В сложившемся планировочном квартале формируется жилая зона. Застройка представлена сохраняемыми индивидуальными жилыми домами. Запланировано строительство 2-х индивидуальных жилых домов на свободном от застройки участке в северной части территории проектирования и образование для них условно-образуемых

земельных участков.

Информация о планируемых объектах капитального строительства приведена в Таблице 1

Таблица 1

Ведомость планируемых объектов капитального строительства

№ эксп*	Условный номер ЗУ	Площ. Участка, кв.м	Адрес	Вид разрешенного использования (согласно ПЗЗ)	Вид объекта	Максимальная площадь застройки, кв.м***	Этажность	Максимальный % застройки	Минимальный % озеленения
1	ЗУ:1**	457	пер. Мурманский	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Здание	183	1-3	40	25
2	ЗУ:2**	444	пер. Мурманский	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Здание	178	1-3	40	25

*номер экспликации в соответствии с Чертежом планировки территории

** условный номер условно - образуемого земельного участка

***максимальная возможная площадь застройки при строительстве жилых домов

На территории проектирования установлены красные линии. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – приняты согласно предельным параметрам для зон Ж-1 и Ж-4 Правил землепользования и застройки на расстоянии 3 метра от красных линий улиц. Информация о планируемом функциональном зонировании территории представлена в Таблице 2.

Таблица 2

Планируемое функциональное зонирование

Наименование зоны	Площадь, га	%
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	0,42	84
Зона общего пользования	0,08	16
Всего:	0,5	100

2 Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

На проектируемой территории запланировано размещение 2-х индивидуальных жилых домов на свободном от застройки участке в северной части территории проектирования.

Население на расчетный срок 13 человек. Прирост населения составляет — 5 чел. Расчет населения выполнен исходя из существующего коэффициента семейности города Магнитогорска – 2,7.

В проекте размещено 2 индивидуальных жилых дома.

Максимальный проектный жилищный фонд на территории в границах проекта планировки территории составит 1083 кв.м. общей площади.

Параметры планируемых жилых домов будут уточнены на следующей стадии проектирования в соответствии с предельными параметрами градостроительных регламентов. Реконструкция существующих жилых домов в соответствии с предельными параметрами градостроительных регламентов.

Территория под новое жилищное строительство – 0,09 га.

Средняя плотность населения в границах проектирования – 31 чел./га.

Показатели проектируемой жилой застройки сведены в таблицу 3.

Таблица 3

Основные показатели жилищного строительства

№ п/п	Наименование показателей и единица измерения	Существующий	Расчётный срок
1	Всего жилищный фонд, тыс кв.м, в том числе:	0,527	0,927
	Существующий сохраняемый жилищный фонд, тыс кв.м	0,527	0,527
	Новое строительство, тыс кв.м, в том числе:	-	1,083*
2	Территория под новое строительство, га		0,09

*максимально возможный показатель

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания выполнен с учетом Местных нормативов и СП 42.13330.2016.

Расчет потребности в учреждениях обслуживания приведен в таблице 4.

Таблица 4

Минимальные расчетные показатели обеспечения учреждениями обслуживания застройки

№ п/п	Наименование объектов обслуживания	Единица измерения	Потребность нормативная	Потребность на 0,013 тыс.чел.
1	Дошкольная образовательная организация	1 место на 1000 человек (СП 42.13330.2016)	100	1,30
2	Общеобразовательная организация	1 место на 1000 человек (СП 42.13330.2016)	180	2,34
3	Межшкольный учебный комбинат	8% общего числа школьников (СП 42.13330.2016)	-	0,19
4	Внешкольные учреждения	10% общего числа школьников (СП 42.13330.2016)	-	0,23
10	Дом культуры	посадочных мест на 1000 чел. (Местные нормативы)	5	0,07
11	Кинозал	зрительских мест на 1000 чел. (Местные нормативы)	25	0,33
16	Спортивные залы	Количество объектов на 10000 чел. (Местные нормативы)	5,9	0,08
20	Магазины:	Кв.м торговой площади на 1000 чел. (СП 42.13330.2016)	280	3,64
21	- по продаже продовольственных товаров	Кв.м торговой площади на 1000 чел. (СП 42.13330.2016)	100	1,30
22	- по продаже непродовольственных товаров	Кв.м торговой площади на 1000 чел. (СП 42.13330.2016)	180	2,34
23	Предприятие общественного питания	1 посадочное место на 1000 чел. (СП 42.13330.2016)	40	0,52
24	Предприятия бытового обслуживания населения	1 рабочее место на 1000 чел. (СП 42.13330.2016)	9	0,12

Улично-дорожная сеть

Предложения по развитию улично-дорожной сети проектируемой территории разработаны в соответствии с ранее выполненной градостроительной документацией.

Предлагаемая проектом система УДС сформирована на основании кадастрового деления территории, рельефа местности и предусматривает дифференциацию улиц по транспортному назначению с подразделением на категории в соответствии с СП 42.13330.2016.

Категории улиц и дорог определены согласно СП 42.13330.2016 – улицы в зонах жилой застройки, проезды.

Улицы в зонах жилой застройки

Основное назначение: транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения. Обеспечивают непосредственный доступ к зданиям и земельным участкам

Проезды

Основное назначение: Подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам. Движение саморегулируемое.

Автомобилизация, объекты хранения и обслуживания транспорта

Хранение автотранспорта жителями проектируемой жилой застройки планируется на собственных земельных участках

Общественный пассажирский транспорт

Схема общественного транспорта на проектируемой территории сохраняется. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена западнее границы проектирования на проспекте Ленина. Новых остановочных комплексов не запланировано.

На следующей стадии проектирования необходимо согласование рабочего проекта

с АО «Горэлектросеть» в части приближения планируемых проезжих частей к опорам линий электропередачи и необходимости переустройства существующих опор.

Инженерная инфраструктура

Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются жилые дома и наружное освещение улиц и проездов.

Система электроснабжения сохраняется (вдоль улицы Кронштадтская расположены воздушные линии электропередачи 0,4 кВ. Вдоль переулка Мурманский с северной стороны кабельная подземная линия электропередачи 10 кВ).

Планируемые дома будут подключены от существующих опор воздушной линии электропередачи 0,4 кВ, вдоль переулка Мурманский, на основании Технических условий АО «Горэлектросеть». Расчетная нагрузка в границах проектирования составляет 14 кВт (из них 5,6 кВт на планируемые здания). Категория надежности электроприемников – III.

На следующей стадии проектирования необходимо согласование рабочего проекта с АО «Горэлектросеть» в части приближения планируемых проезжих частей к опорам линий электропередачи и необходимости переустройства существующих опор.

Расчетный объем электропотребления на проектный срок принят по таблице 2.1.1* РД 34.20.185-94. Результаты расчета приведены в таблице 5.

Таблица 5

Расчетные объемы электропотребления

№ экспл	по	Наименование потребителя	Расчетный параметр	Удельная электрическая нагрузка электроприемников	расчетная нагрузка	Электронагрузка общая
		Жилые здания	количество домов	кВт/дом		кВт
1		Индивидуальный жилой дом, Квартыры с плитами на природном газе (сущ)	3	2,8		8,4
2		Индивидуальный жилой дом, Квартыры с плитами на природном газе (проект)	2	2,8		5,6
		Итого				14

Газоснабжение

Территория в границах проекта частично застроена, запланировано размещение двух жилых домов. Существующие жилые дома газифицированы. Существующая система газоснабжения сохраняется.

Существующая система газоснабжения не требует реконструкции. Предусмотрена газификация новых проектируемых домов от подземного газопровода, расположенного с северной стороны пер. Мурманского. Трассировка подводящих сетей будет уточнена на следующих стадиях проектирования.

Расчетный объем газоснабжения принят 300 м³/год на 1 чел при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей (пункт 3.12, СП 42-101-2003. Результаты расчета приведены в таблице 6.

Таблица 6

Расчет газопотребления

№ п/п	Потребители газа	Расчетная единица	Проектная емкость	Нормы расхода газа, м ³ /год	Расчетный расход газа, м ³ /год
1	Индивидуальная жилая застройка (при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей) (сущ)	м ³ /год на чел.	18	300	2400
2	Индивидуальная жилая застройка (при горячем	м ³ /год на чел.	15	300	1500

	водоснабжении от газовых водонагревателей) (проект)				
	Итого				3900

Водоснабжение

Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

Система водоснабжения сохраняется. Существующая застройка подключена к централизованной сети. Трассировка подводящих сетей к новым домам будет уточнена на следующих стадиях проектирования.

Показатели удельного среднесуточного водопотребления определены на основе норм, указанных в пункте 5.1 СП 31.13330.2012 Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения – 220 среднесуточное (за год) л/сут. на 1 человека.

Удельное водопотребление включает расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды в общественных зданиях (по классификации, принятой в СП 44.13330.2011), за исключением расходов воды для домов отдыха, санитарно-туристских комплексов и детских оздоровительных лагерей, которые должны приниматься согласно СП 30.13330.2016 и технологическим данным.

В соответствии пунктом 5.2 СП 31.13330.2012 коэффициент суточной неравномерности водопотребления ($K_{сут.мах}$), учитывающий уклад жизни населения, режим работы предприятий, степень благоустройства зданий, изменения водопотребления по сезонам года и дням недели, принят равным 1,2.

Количество воды на неучтенные расходы принято дополнительно в размере 10% общего расхода воды на хозяйственно-питьевые нужды.

Расчетные объемы водопотребления представлены в таблице 7.

Таблица 7

Расчетные объемы водопотребления на расчетный срок

Наименование потребителя	Общее число жителей	Суточная норма водопотребления на 1 человека, л/сут	Суточный расход воды, м ³ /сут	Максимальный суточный расход воды (с учетом $K_{мах}$ 1,2) м ³ /сут
Жилая застройка (сущ)	8	220	1760	2,11
Жилая застройка (проект)	5	220	1100	1,32
Неучтенные расходы 10%				0,34
ИТОГО				3,78

Расчетный объем водопотребления населения проектируемой территории составит 3,78 м³/сут.

Исключить использование питьевой воды для полива приусадебных участков.

Расход воды на наружное пожаротушение

Расход воды на наружное пожаротушение принят 80 л/с (раздел 5, таблица 1 СП 8.13130.2020). Общий расход воды на внутреннее и наружное пожаротушение 3 пожара в течение 3 часов составит 2 592 куб.м. Пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.

Установку пожарных гидрантов предусмотреть вдоль автомобильных дорог на расстоянии не менее 2 м и не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен и фундаментов объектов капитального строительства. Местоположение пожарных гидрантов уточнить на стадии подготовки рабочей проектной документации для системы водоснабжения.

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков

Система водоотведения сохраняется. Для водоотведения хозяйственно-бытовых стоков запланированы септики в границах земельных участков.

Обеспеченность объектами водоотведения на 1 человека в год принимается равным

нормативу обеспеченности объектами водоснабжения.

Расчетный объем водоотведения – 3,78 м³/сут.

Связь

Система телефонизации, радиофикации, телевидения сохраняется. Подключение планируемых домов к сетям связи запланировано от ВОЛС – 16 АО «Интерсвязь» вдоль переулка Мурманский от ближайших опор (Технические условия № 74-133.25 от 3.10.2025 года. На следующих стадиях проектирования необходимо выполнить проекты подключения планируемой застройки к слаботочным сетям для обеспечения телефонизации, доступа в Интернет и IP-телефонии. При проектировании предусмотреть мероприятия по сохранности линий связи. Проектную документацию и проект организации строительства (ПОС) необходимо согласовать с АО «Интерсвязь».

Теплоснабжение

Для теплоснабжения (отопления и горячего водоснабжения) жилых домов предлагается использование автономных источников, работающих на газовом топливе.