

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

1. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектной документацией предусмотрено взаимоувязанное размещение жилых зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования.

Проектное предложение подготовлено часть территории 2-й очереди застройки, площадь территории составляет площадь 0,3 га. Координаты границы проектирования представлены в таблице 1.

Таблица 1

Координаты границы проектирования

N	X	Y
1	406655.04	1358667.27
2	406598.84	1358668.20
3	406599.72	1358721.84
4	406655.92	1358720.91
1	406655.04	1358667.27

1.1 Жилая зона

В соответствии с архитектурно-планировочным решением застройки и перечнем видов разрешенного использования в состав проектируемой территории жилой зоны (Ж-3) включаются несколько типов застройки и сооружений:

–объекты индивидуального жилищного строительства (жилые дома).

Комплексно при реализации проекта по застройке территории жилыми домами предусмотрено строительство улично-дорожной сети, коммунальных объектов и сооружений, мероприятий по озеленению территорий.

Основные показатели плотности застройки

Нормативные показатели плотности застройки определены в ПЗиЗ (территориальная зона Ж-3 – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки):

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» - 60;

Коэффициент плотности застройки – 0,8.

Озеленение территории земельных участков составляет не менее 25 процентов.

Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету организаций и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Баланс территории приведен в таблице 2.

Расчетные показатели посчитаны согласно варианту планировочного решения застройки территории и могут меняться на последующих стадиях проектирования, но не должны выходить за границы нормативных значений.

Таблица 2
Баланс территории

№	Наименование	Проектные значения	Значения согласно утв. ППТ*, м ²
1	Площадь территории проектирования, м ²	3016,0	3016,0
2	Площадь застройки (максимальная/расчетная), м ²	1206,4/702,6	1809,6/885,2
3	Общая площадь зданий и сооружений (расчетная), м ²	1405,2	1770,4
4	Процент озеленения (минимальный/расчетный), %	25/25	25/25
5	Процент застройки (расчетный), %	23	29
6	Коэффициент плотности застройки (для элемента планировочной структуры*)	0,8	0,8
7	Численность населения, чел.	15	19

*Границы элементов планировочной структуры определены в документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Действующие красные линии и линии регулирования застройки утверждены документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

Проектом не предусмотрено изменение действующих красных линий и линий регулирования застройки.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований.

Проектом установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

Охранные зоны газораспределительных сетей

Порядок установления охранных зон газораспределительных сетей определяются Правилами охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878).

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации 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» охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 – для ВЛ напряжением до 1 кВ;

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

Также при проектировании следует учитывать минимальные расстояния от инженерных сетей до фундаментов зданий (согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016):

1) расстояние по горизонтали (в свету) от *водопровода* до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от *самотечной канализации* (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Состав объектов общественного, социального назначения определен документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

Решения по планированию транспортной инфраструктуры полностью соответствуют документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

Пешеходное движение запланировано вдоль проезжей части уличной сети. Согласно прим. 7 табл. 11.2 СП 42.13330.2016 в условиях реконструкции на улицах местного значения, а также при расчетном пешеходном движении менее 50 чел./ч в обоих направлениях допускается устройство тротуаров и дорожек шириной 1,2 м. В зоне движения пешеходов в рамках рабочего проектирования предусматривается тротуар:

- вдоль улиц местного значения - шириной не менее 1,5 м, с двух сторон.

3.2 Общественный пассажирский транспорт

Основными видами транспорта для пассажирских межрайонных и внутрихозяйственных связей является индивидуальный легковой автомобиль.

Согласно Генеральному плану г. Магнитогорска по магистральным улицам этой

части города предусмотрено движение наземного общественного пассажирского транспорта (экспресс-автобус).

Места остановок общественного пассажирского транспорта запланированы по ш. Западное и ул. Труда (перспективная) согласно 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 по проекту 04-2013-00-ПП). Проект утвержден Постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П (шифр: 2020-563, разработанная ООО «АСД-проект»). Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта в районах индивидуальной жилой застройки: 600 м (может быть увеличена до 800 м).

Движение общественного пассажирский транспорта предусматривается по магистральным улицам.

3.3 Сооружения и устройства для хранения транспорта

Общее количество машиномест для жителей составляет 6 м/м. Машиноместа размещены на индивидуальных земельных участках жителей.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

4.1 Водоснабжение

Проектом не предполагается изменения проектных решений по водоснабжению. Проектные решения приняты документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.2 Водоотведение

Проектом не предполагается изменения проектных решений по водоотведению. Проектные решения приняты документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.3 Теплоснабжение

Проектом не предполагается развитие централизованных систем отопления. Теплоснабжение жилой застройки осуществляется от индивидуальных отопительных аппаратов (газовое отопление).

4.4 Газоснабжение

Проектом не предполагается изменения проектных решений по газоснабжению. Проектные решения приняты документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.5 Электроснабжение

Проектом не предполагается изменения проектных решений по электроснабжению. Проектные решения приняты документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный

постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.6 Сети связи

Проектом не предполагается изменения проектных решений по сетям связи. Проектные решения приняты документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

4.7 Дождевая канализация

Отведение дождевых, талых и поливочных вод предусматривается естественным способом по проезжим частям проектируемых улиц без устройства систем водостоков и сбором в низменных частях территории вне проектируемой территории.

4.8 Вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории

Проектируемая территория находится вне зоны подтопления, инженерная защита территории не требуется.

Мелиорируемых земель на территории в настоящее время нет. Земли не подвержены процессам оврагообразования и поверхностного смыва.

Вертикальная планировка предусматривает отведение поверхностных и талых вод по проектируемой улично-дорожной сети.

4.9 Санитарная очистка

Проектные решения приняты документацией о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 19.12.2025 №10837-П (шифр: 05-25-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

Мусороудаление с территорий жилой застройки осуществляется путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами для накопления ТКО на полигон ТКО Магнитогорского филиала АО «Ситиматик».