

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

**1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

Основанием для разработки территории является Постановление администрации города Магнитогорска от 16.12.2025 № 10702-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утверждённый постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, в границах улиц Константина Валериуса, Мраморная, Подольская, Посадская».

Площадь территории в границах проектирования – 20 322 м² (2,03 га).

1.1. Характеристики планируемого развития территории

В рамках разработки документации по планировке территории предусмотрено:

- сохранение существующих объектов индивидуальной жилой застройки;
- установление красных линий с учетом сложившейся застройки, границ земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, исходя из капитальности и технического состояния зданий, а также в соответствии с чертежом планировки территории;
- реконструкция улицы местного значения (ул. Посадская) в целях приведения элементов поперечного профиля улицы в соответствие с нормативными параметрами.

Основная часть проекта планировки территории, которая подлежит утверждению, подготовлена с целью внесения изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П в границах улиц Константина Валериуса, Мраморная, Подольская, Посадская, а также обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры.

1.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории

Площадь территории жилой зоны в границах красных линий – 1,51 га (15 076 м²).

Территориальная зона Ж-4:

Коэффициенты застройки и плотности застройки определены разделом III ПЗЗ:

Коэффициент застройки – не более 0,2.

Коэффициент плотности застройки – не более 0,4.

Ж-4. Зона индивидуальной жилой застройки

Для индивидуального жилищного строительства (2.1):

- минимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего односемейного дома – 400 м²;
- максимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего односемейного дома на территории существующей индивидуальной жилой застройки – 2000 м²;
- минимальные отступы от строения до красной линии – определяются документацией по планировке территории;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельное количество этажей – не больше трех;
- предельная высота жилого дома – 20 метров;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка индивидуального жилищного строительства – 20 %;
- коэффициент плотности застройки – 0,4;
- минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и

проездов – 5 метров (гараж);

- площадь территории, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – не более 10 % от площади земельного участка.

1.3. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1.3.1. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 1

Сводная ведомость существующих зданий

№ земельного участка	Наименование вида разрешенного использования (согласно классификатору)	Код по классификатору	№ по эксп.	Наименование	Этажность	Предельная мин. и макс. площадь застройки, м ²	Мин. площадь озеленения, м ²
74:33:0316001:231	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 201	-
74:33:0316001:821	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	2	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 235	-
74:33:0316001:2561	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	3	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 143	-
74:33:0316001:2560	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	4	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 226	-
74:33:0316001:109	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	5	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 201	-
74:33:0316001:3131	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	6	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 80	-
74:33:0316001:3130	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	7	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 107	-

№ земельного участка	Наименование вида разрешенного использования (согласно классификатору)	Код по классификатору	№ по экп.	Наименование	Этажность	Предельная мин. и макс. площадь застройки, м ²	Мин. площадь озеленения, м ²
74:33:0316001:162 (без координат границ)	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	8	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 201	-
74:33:0316001:164	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	9	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 198	-
74:33:0316001:65	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	10	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 201	-
74:33:0316001:23	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	11	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 200	-
74:33:0316001:40	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	12	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 201	-
74:33:0316001:41	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	13	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 201	-
74:33:0316001:3112	Для индивидуального жилищного строительства*	2.1	14	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 206	-

* На стадии разработки проекта межевания территории необходимо обеспечить приведение видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с градостроительными регламентами ПЗЗ, установленными для территориальной зоны индивидуальной жилой застройки (Ж-4).

Примечание: изменение параметров в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства возможно с учетом градостроительных регламентов ПЗЗ города Магнитогорска.

1.3.2. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Водоснабжение

Согласно данным письма от 26.01.2026 №УАиГ-02/227 Управления архитектуры и градостроительства администрации города Магнитогорска по ул. Константина Валериуса и ул. Посадская имеются ранее запроектированные сети водоснабжения. В проекте учтены ранее запроектированные сети с учетом существующего положения (кадастрового деления,

воздушных линий электропередачи).

Ввод и выбор точки подключения уточняется на дальнейшей стадии проектирования (после заключения собственниками земельных участков договора на технологическое присоединение). При рабочем проектировании выполнить расчет водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Водоотведение

Согласно данным письма от 26.01.2026 №УАиГ-02/227 Управления архитектуры и градостроительства администрации города Магнитогорска по ул. Константина Валериуса и ул. Посадская имеются ранее запроектированные сети водоотведения. В проекте учтены ранее запроектированные сети с учетом существующего положения (кадастрового деления, воздушных линий электропередачи).

Ввод и выбор точки подключения уточняется на дальнейшей стадии проектирования (после заключения собственниками земельных участков договора на технологическое присоединение). При рабочем проектировании выполнить расчет водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Теплоснабжение

Проектом не предусматривается развитие централизованных тепловых сетей, ввиду отсутствия планируемой застройки.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Газоснабжение

Проектом не предусматривается развитие газораспределительных сетей, ввиду отсутствия планируемой застройки.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Электроснабжение

Проектом не предусматривается развитие сетей электроснабжения, ввиду отсутствия планируемой застройки.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Сети связи

Проектом не предусматривается развитие сетей связи.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на ливневых очистных сооружениях в ближайший водоем.

Объем поверхностных сточных вод при отведении их на очистку – 16,73 м³/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с

организацией поверхностного стока, локальная подсыпка территории.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Санитарная очистка

Объектами очистки являются: уличные проезды (смет твердых покрытий улиц), объекты индивидуальной жилой застройки. На территории проектирования применяется использование бесконтейнерного способа сбора ТКО, без накопления ТКО на контейнерных площадках.

Проектом не предусматривается размещение площадок для сбора ТБО. Вывоз мусора осуществляется специализированной организацией на основании индивидуального договора.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

1.3.3. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

1. Улицы и дороги местного значения:

1.1. Улицы в зонах жилой застройки:

- ул. Подольская, ул. Посадская, ул. Константина Валериуса, ул. Мраморная.

Ширина проезжей части – 6,0 м.

Число полос движения – 2, ширина полосы движения – 3,0 м.

Примечание: улицы местного значения ул. Константина Валериуса, ул. Мраморная, ул. Посадская не входят в границы проектирования территории. Сведения об элементах поперечного профиля данных улиц и дорог в текстовой части проекта отображены в информационных целях.

На территории застройки велосипедное движение из общего потока не выделяется. Проезд на велосипедах осуществляется по проезжим частям улиц.

Автобус

Организация маршрутной сети автобусного транспорта предусмотрена по существующей магистральной сети. Проектом предусмотрено сохранение концепции ранее разработанной и утвержденной документации в части организации остановок общественного транспорта вдоль перспективных ул. Радужная и пр. К. Маркса.

Хранение легковых автомобилей постоянного населения территории жилой застройки предусмотрено на территории земельных участков индивидуальной застройки.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

1.3.4. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Проектом не предусмотрено размещение объектов социальной инфраструктуры.

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры до 2025 года, отсутствуют.

1.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения,

объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п. 1.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.