

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

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

Характеристики планируемого развития территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 26.09.2025 №8350-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории, утвержденные постановлением администрации города Магнитогорска от 02.02.2023 № 8960-П, в границах просп. Карла Маркса, ул. Первомайская, просп. Ленина»

Основные цели, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории:

-Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- Определения местоположения границ изменяемых земельных участков;

Задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по планировке территории:

- Образование земельного участка ЗУ6 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123010:2 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения чересполосицы ЗК РФ Ст. 39.28. п.1 п.п.2

- Образование земельного участка ЗУ7 путем перераспределения земельного участка 74:33:0123010:111 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения изломанности границ ЗК РФ Ст. 39.28. п.1 п.п.2

- Образование земельного участка ЗУ8 из земель неразграниченной государственной собственности с целью исключения чересполосицы ЗК РФ Ст. 39.28 п.1 п.п.2

- Образование земельного участка ЗУ9 из земель неразграниченной государственной собственности с целью исключения чересполосицы ЗК РФ Ст.39.28 п.1 п. п 2

- Образование земельного участка ЗУ10 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:33:0123010:101 с землями неразграниченной государственной собственности с целью исключения чересполосицы и с учетом существующей застройки ЗК РФ Ст.39.28 п.1 п. п 2

В соответствии с генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в Ленинском районе города.

Границами проектируемой территории являются:

- с северной стороны – участок с кадастровым номером 74:33:0123010:7702;

- с южной стороны участок с кадастровым номером 74:33:0000000:13349, территория общего пользования;

- с западной стороны – участок с кадастровым номером 74:33:0000000:13350

- с восточной стороны – территория общего пользования;

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0123010

Площадь территории в границах проектирования составляет **4,1412 га.**

Основные параметры планируемой застройки

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно ПЗиЗ (для зоны Ж-2)

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка -40 %;
- Озеленение территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений – не менее 25%.

Предельные параметры застройки :ЗУ6 (участок находится в зоне Ж-2)

- Процент застройки в границах земельного участка – 40%

Проектируется объект капитального строительства на формируемом путем перераспределения земельном участке :ЗУ7; см. табл.3 «Ведомость земельных участков, зданий и сооружений».

Предельные параметры застройки :ЗУ7 (участок находится в зоне Ж-2):

- Процент застройки в границах земельного участка – 40%

Предельные параметры застройки :ЗУ8 (участок находится в зоне Ж-2)

- Процент застройки в границах земельного участка – 40%

Предельные параметры застройки :ЗУ9 (участок находится в зоне Ж-2):

- Процент застройки в границах земельного участка – 41,7% (Увеличение площади застройки при реконструкции невозможно)

Предельные параметры застройки :ЗУ10 (участок находится в зоне Ж-2)

- Процент застройки в границах земельного участка – 60% (Увеличение площади застройки при реконструкции невозможно)

Реконструкция существующих объектов, расположенных в границе территории проектирования, осуществлять согласно параметров, действующих ПЗиЗ г. Магнитогорска.

Данным проектом планировки и проектом межевания территории новые красные линии не устанавливаются.

2. Зоны с особыми условиями использования территории

Охранные зоны инженерных сетей и объектов

- от подземной линии электропередач 0,4кВ – 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства 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» в редакции от 21.12.2018);

- от воздушной линии электропередач 0,4кВ – 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства 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» в редакции от 21.12.2018);

- от подземной линии электропередач 10кВ – 1м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства 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» в редакции от 21.12.2018);

- от воздушной линии электропередач 10кВ – 10м в каждую сторону от крайнего провода (согласно Постановлению Правительства 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» в редакции от 21.12.2018);

- от подземного газопровода - 2м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г)

- для водопровода и канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- для канализации – 5 м до фундаментов зданий и сооружений и 3 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

СЗЗ для объектов

Станция технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов V класса

опасности имеют СЗЗ 50 м, согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 п.7.1.2

Площади залегания полезных ископаемых

Строительство объектов капитального строительства разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

3. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Таблица 1. Баланс проектируемой территории

	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	41412	100
2	Площадь застройки	13152,3	31,7
3	Площадь покрытий	22343,4	53,9
4	Площадь озеленения	5916,3	14,3
5	Плотность застройки	8614,3	-
6	Коэффициент застройки территории	0,32	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,9	-
8	Численность населения	210 чел.	

Правилами землепользования застройки г. Магнитогорска определен показатель коэффициента застройки:

Для зоны Ж-2

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка.

Коэффициент застройки территории в проекте рассчитан по формуле:

$$13268,7 \text{ м}^2 / 41412 \text{ м}^2 = 0,32 \text{ м}^2$$

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 2.

Таблица 2

Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона Ж-2)

Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у. м² /Протяженность м	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН/ Наименование	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска	№ на чертеже ОКС	Условные обозначения и номер образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания	Площадь з.у. в соответствии с проектом межевания, м²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС в соответствии с ПЗиЗ	Площадь застройки, м²	Процент застройки, согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Площадь общая/этажность	Макс. площадь застройки ОКС при реконструкции	Примечание
74:33:0123010:109	865	Размещение жилого здания	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Магнитогорск, пр-кт. Карла Маркса, д. 23.	Ж-2	1	*ЗУ1	1932	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка**	2.1.1	Малоэтажный многоквартирный жилой дом 74:33:0123010:197 Сети горячего водоснабжения 74:33:0000000:13430 Вывод 74:33:0123010:7715 Ввод 74:33:0123010:7724	729	40	1977,8/3	772,8	Сущ.
74:33:0123010:6772	641	Для эксплуатации нежилого здания - интернат	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, ул Первомайская, 13	Ж-2	2	*ЗУ2	1476	Общежития	3.2.4	Общежитие 74:33:0123010:235	563	40	1489,3/3	590,4	Сущ.
74:33:0123010:111	988	Размещение жилого здания	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Первомайская, д. 11.	Ж-2	3	ЗУ7	1326	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Медицинский центр	528,8	40	1060/2-3²	528,8	Проект.
74:33:0123010:3	646,43	Под общежитие	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Первомайская, д. 9	Ж-2	4	*ЗУ3	*1 888м2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка**	2.1.1	Малоэтажный многоквартирный жилой дом 74:33:0123010:221 Канализационная сеть 74:33:0123010:7672 Ввод хоз. питьевого водопровода D 80 мм 74:33:0123010:7671 Сети горячего водоснабжения 74:33:0000000:13430	546	40	772,3/4	755,2	Сущ.
74:33:0123010:9	3 363,25	Под жилую застройку,офис, сбербанк, магазин	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Магнитогорск, пр-кт. Ленина, д. 12.	Ж-2	5	*ЗУ4	*5 621м2	Общежития	3.2.4	Общежитие 74:33:0123012:179 Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, проспект Ленина, дом 12	3136,5	40	12740,9/7	2248	сущ.

74:33:0123010:13	4 865	Стадион "Малютка" (проектирование, строительство)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Ленинский, 19а кв.	Ж-2	- 6 6/1	*3У5	*5 737м2	Оборудованные площадки для занятий спортом Хранение автотранспорта**	5.1.4 2.7.1	- Гараж 74:33:0123010:380 Гараж 74:33:0123010:381 Фекальная канализация 74:33:0000000:13871	58 49	- 40 40	- 58/ 1 49,3 /1	- -	Сущ.
74:33:0123010:115	66	занимаемый ТП-19а	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Первомайская, д. 9/8	Ж-2	7	-	-	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	ТП-19а Кабельная линия 0,4 кВ 74:33:0123010:7208 КЛ-10 кВ, идущ.от выключателя нагрузки 10 кВ в РУ-10 кВ РТП-19а до РУ-10 кВ 2КТП (РТП-3-19), пр.КМаркса, д.27, кад.№74:33:0000000:13067 74:33:0123010:7728	48	40	48/1	****	сущ.
74:33:0123010:105	1200	объекты лица	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Казакова,11.	Ж-2	8	-	-	Объекты лица***	-	Учебно-производственные мастерские*** 74:33:0123010:378	628,6	40	2031/5	****	сущ.
74:33:0123010:104	8 021	объекты лица	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, улица Казакова, земельный участок 11	Ж-2	9	-	-	Объекты лица***	-	Учебно-производственный комплекс*** 74:33:0123010:377 Кабельная линия 0,4 кВ 74:33:0123010:7208 Сети горячего водоснабжения 74:33:0000000:13430 П/п водопровод 74:33:0000000:13769 Фекальная канализация 74:33:0000000:13871 КЛ-10 кВ, идущ.от выключателя нагрузки 10 кВ в РУ-10 кВ РТП-19а до РУ-10 кВ 2КТП (РТП-3-19), пр.КМаркса, д.27, кад.№74:33:0000000:13067 74:33:0123010:7728	3360,8	40	7541,5/4	****	сущ.
74:33:0123010:7202	223	Гаражи боксового типа	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, в районе ул Первомайская, 13	Ж-2	9/1	-	-	Хранение автотранспорта**	2.7.1	Гараж	24	40	24/1	89,2	сущ.

74:33:0123010:101	1 960,3	для окончания строительства гаражей	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Челябинская область, г Магнитогорск, Ленинский район.	Ж-2	10 11	ЗУ10	2004	Хранение автотранспорта**	2.7.1	Гаражи 74:33:0123010:140	564 646	40	1173,4/1	****	сущ.
74:33:0123010:7727	29	для окончания строительства гаражей	Российская Федерация, Челябинская обл, г Магнитогорск, Ленинский р-н, ГСК "Строитель-2", гараж № 37	Ж-2	11/1	-	-	Хранение автотранспорта**	2.7.1	Гаражи 74:33:0123010:4037	29	40	24,3/1	****	сущ.
74:33:0123010:2	756,5	Под жилую застройку Многоэтажную	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, 25.	Ж-2	12	ЗУ6	2501	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка**	2.1.1	Малоэтажный многоквартирный жилой дом 74:33:0123012:161 Кабельная линия 0,4 кВ 74:33:0123010:7208 Сети горячего водоснабжения 74:33:0000000:13430 Выпуска х.б. канализации 74:33:0000000:13992 Ввода хоз. питьевого водопровода 74:33:0000000:14002	602	40	756,5/3	1100,4	сущ.
74:33:0000000:13067	3 927	среднеэтажная жилая застройка	Челябинская область, г Магнитогорск, пр-кт Карла Маркса, д 27	Ж-2	13	-	-	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Многоквартирный жилой дом Административное здание ОВД**** 74:33:0129008:349 Сеть водоотведения 74:33:0123010:7247 Ввод водопровода 74:33:0123010:7256 Фекальная канализация 74:33:0000000:13836	1701,4 ¹	40	5877,5/4 ¹	****	Рек.
74:33:0123010:106	96	Для эксплуатации гаража индивидуального автотранспорта	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, городской округ Магнитогорский, город Магнитогорск, проспект Карла Маркса, земельный участок 27/1.	Ж-2	14	-	-	Хранение автотранспорта**	2.7.1	Гараж 74:33:0123010:6714 Сети горячего водоснабжения 74:33:0000000:13430	53,6	40	49,8/1	38,4	сущ.
74:33:0123010:7702	11 731	Земельные участки общего пользования (12.0)	Российская Федерация, Челябинская область, г Магнитогорск	Ж-2	-	-	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	- Автомобильная дорога 74:33:0000000:11631 Ливневая канализация пр.Ленина 74:33:0000000:13685 Фекальная канализация 74:33:0000000:13836 Сеть хоз. питьевого водопровода 74:33:0000000:14080 Ввода хоз. питьевого водопровода 74:33:0123010:7716 Сеть хоз. бытовой канализации 74:33:0123010:7714 Ввода хозпитьевого водопровода 74:33:0123010:7726	-	-	-	-	-

4. Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории проектируемых объектов. В благоустройство территории входят:

- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- сохранение естественных зеленых насаждений.

5. Сеть улиц и дорог

Транспортная доступность проектируемой территории

Внесение изменений в улично-дорожную и пешеходную сеть проектом не предусматривается.

Для проектируемого объекта в проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока и предусмотрено по проезжей части улиц.

Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение машино-мест временного хранения легковых автомобилей в границах земельного участка проектируемых объектов капитального строительства из расчета вместимости объекта капитального строительства. Потребность в машино-местах для временного хранения легковых автомобилей для изменяемого земельного участка определена в соответствии с СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования»

- Расчет машино-мест для временного размещения автомобилей на формируемом земельном участке :ЗУ7 Медицинский центр (номер на плане 3)

В медицинском центре предусматривается 10 сотрудников, следовательно, необходимо 7 маш. мест, согласно п.5.5 СП 158.13330.2014

Всего на ЗУ7 проектом предусмотрено размещение 8 машиномест. Предусмотрено 1 машиноместо для временного хранения легковых автомобилей для МГН.

6. Инженерные сети

Водоснабжение и водоотведение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети водоснабжения и водоотведения в рамках существующей застройки.

Проектные решения

Данным проектом предусмотрено подключение проектируемого объекта к сетям водоснабжения от существующего колодца с западной стороны здания.

Предусмотрено подключение к сетям водоотведения от существующего колодца с западной стороны здания.

Газоснабжение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день отсутствуют сети газоснабжения в рамках существующей застройки.

Проектные решения

Газоснабжение проектируемого объекта данным проектом не предусматривается.

Электроснабжение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети электроснабжения в рамках существующей застройки.

Проектные решения

Проектом планировки предполагается:

- подключение проектируемого объекта (на плане 3) к сетям электроснабжения, согласно предварительным ТУ от 07.07.2026 №03/3472, выданным МАО «Горэлектросеть»;
- вынос кабельной линии за границы формируемого участка ЗУ7. Технические условия запросить на стадии проектирования объекта.

Теплоснабжение

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети теплоснабжения в рамках существующей застройки.

Проектные решения

Проектом планировки предполагается подключение проектируемого объекта к сетям теплоснабжения к существующей сети идущей с юго-восточной стороны здания

7. Санитарная очистка территории

В настоящее время производится санитарная очистка территории. На территории проектирования существующие площадки контейнеров для сбора ТКО.

Объектами очистки являются: уличные проезды, объекты культурно-бытового назначения, территории предприятий, учреждений и организаций, места отдыха, многоквартирные жилые дома.

Отходы на проектируемой застройке разделяются по своему морфологическому составу на следующие категории отходов:

- Твердые коммунальные отходы (ТКО);
- Крупногабаритные отходы (КО).

Твердые коммунальные отходы (ТКО) - пищевые отходы, стекло, кожа, резина, бумага, отходы от текущего ремонта, дерево, текстиль, упаковочный материал, комнатный смет, т.е. отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения.

К ТКО, входящим в норму накопления и удаляемым специализированным транспортом, относятся отходы, образующиеся в общественных зданиях (включая отходы от текущего ремонта квартир), отходы от отопительных устройств местного отопления, смет, опавшие листья, собираемые с территорий.

Ориентировочные расчеты накопления ТКО (согласно рекомендациям Приложения К, СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*"

(утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 31.05.2022)

Количество коммунальных отходов определяется по расчету:

Норма смета с 1 кв.м твердых покрытий улиц:

Расчет: $5 * 22343,4 = 111717$ кг/год

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 111717 кг/год

Расчет: $280 \text{ кг/год} * 210 \text{ чел.} = 58800$ кг/год

Крупногабаритные отходы (КО) - отходы в виде изделий, утративших свои потребительские свойства - мебель, бытовая техника, компьютеры, торговое оборудование, велосипеды, коляски и т.д.

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5 % в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

На территории микрорайона предусмотрено 5 площадок сбора ТКО с двумя контейнерами объемом по 0,75 м³ каждый. Для медицинского центра предусмотреть площадку для сбора ТКО на участке с южной стороны. Проектом предусмотрены площадки для сбора мусора в радиусе пешего доступа 100 м

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно

Согласно СанПиН 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" для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и защитным ограждением по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м.

8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 3.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние 2026	Расчетный срок
	Территория			
	Территория - всего	га	4,1412	4,1412
1	Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2)	м²	41412	41412
1.1	Площадь застройки		12622,5	13152,3
1.2	Плотность застройки		7972,4	8614,3
1.3	Коэффициент застройки территории		0,30	0,32
1.4	Коэффициент плотности застройки территории		0,8	0,9