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

# СТРОИТЕЛЬСТВА

# 1. Основание для проектирования

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.02.2012 № 3090-П, в границах улиц 1-я Наровчатская, Луначарского, Южная

разработана на основании:

* Постановление администрации города Магнитогорска от 17.02.2025 1415-П.

Заказчик проекта — Е.Л. Мачулянская.

Границы территории приняты согласно постановлению администрации города от 17.02.2025 1415-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.02.2012 № 3090-П, в границах улиц 1-я Наровчатская, Луначарского, Южная».

# 2. Цели и задачи проекта

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения Основными целями документации по подготовке проекта планировки, являются:

* выделение элементов планировочной структуры;
* 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.
* определение предельных параметров проектируемых объектов;
* Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой

# 3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске в левобережной части, административно относится к Орджоникидзевскому району.

Площадь территории в границах проекта планировки: 17307 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 12 земельных участка, стоящих на государственном кадастровом учете. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:1336022 и 74:33:1337001.

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-4

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. 1-я Наровчатская;
* с юга– улицей местного значения — ул. Южная;
* с запада– улицей местного значения — ул. №1 (на чертеже);
* с востока – улицей местного значения— ул. Луначарского;

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с востока на запад.

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска (далее ПЗиЗ), проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовое обозначение территориальной зоны** | **Наименование территориальной зоны** |
|  | Жилые зоны |
| Ж-4 | Зона индивидуальной жилой застройки |

# 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 осваиваемого участка.

Красные линии проектом изменяются по ул. 1-я Наровчатская, до границ земельных участков 74:33:1336022:14, 74:33:1336022:434, 74:33:1336022:433. Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3 м вдоль улиц 1-я Наровчатская, Луначарского, Южная и №1, не менее 4м в районе участка 74:33:1336022:14 по ул. 1-я Наровчатская.

# 5. Организация транспортного обслуживания

Основа концепции развития планируемой территории – размещение отдельно стоящих односемейных домов с прилегающими земельными участками, обеспечение транспортной доступности данного района. 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 местного значения ул. 1-я Наровчатская – 11 м;
    2. Улица местного значения ул. Луначарского – 15 м;
    3. Улица местного значения ул. Южная – 16 м;
    4. Улица местного значения ул. №1 - 17 м;

Характеристики проектируемых проездов:

Ширина полосы движения – 3 м;

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 2м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

На проектируемой территории общественный транспорт не проходит. Ближайшая остановка общественного транспорта находится севернее, в 800м от территории проектирования на ул. Чкалова (ост. 1-я горбольница).

С целью обеспечения условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к проектируемым объектам на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов.

*Пешеходные переходы*

Пешеходные переходы должны быть оборудованы дорожными знаками, разметкой. Между линиями разметки 1.14.1 и 1.14.2 допускается окрашивать покрытие проезжей части краской для дорожной разметки желтого цвета или устраивать желтое покрытие противоскольжения.

*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

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану, на территории в границах проектирования сформированы земельные участки для размещения жилой застройки.

Проектом предусматривается размещение объектов индивидуального жилищного строительства.

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:

* Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

Зона Ж- 4– 20%

* Коэффициент плотности застройки:

Зона Ж- 4 – 0,4

* Озеленение территории:

Зона Ж- 4 – 15% от площади земельного участка (за исключением жилого фонда)

* Предельное количество этажей:

Зона Ж- 4– не более 3 для индивидуальных жилых домов

* Предельная высота зданий, строений, сооружений:

Зона Ж- 4 – не более 20м для индивидуальных жилых домов

Подробнее смотри таблицу 6.1. 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 нормативнотехнических документов и градостроительных регламентов.

Таблица 6.1. 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  (максимальная)1 |
| 74:33:1336022:14 | для строительства индивидуального жилого дома | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | :102 | Индивидуальные жилые дома с участками | 815 | 2 | 163 |
| 74:33:1336022:6 | Под жилую застройку | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | :103 | Индивидуальные жилые дома с участками | 814 | 3 | 162,8 |
| 74:33:1336022:3 | для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | :424 | Индивидуальные жилые дома с участками | 823 | 3 | 164,6 |
| 74:33:1336022:422 | для строительства индивидуального жилого дома | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | :45 | Индивидуальные жилые дома с участками | 963 | 1 | 192,6 |
| 74:33:1336022:433 | Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 1 | Индивидуальные жилые дома с участками | 407 | 1-2 | 81,4 |
| 74:33:1336022:434 | Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 2 | Индивидуальные жилые дома с участками | 408 | 1-2 | 81,6 |
| 74:33:1336022:425 | для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 3 | Индивидуальные жилые дома с участками | 815 | 1-3 | 163 |
| 74:33:1336022:427 | для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 4 | Индивидуальные жилые дома с участками | 809 | 1-3 | 161,8 |
| 74:33:1336022:436 | для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 5 | Индивидуальные жилые дома с участками | 821 | 1-3 | 164,2 |
| Неразграниченные земли | - | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 6 | Индивидуальные жилые дома с участками | 716 | 1-3 | 143,2 |
| Неразграниченные земли | - | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 7 | Индивидуальные жилые дома с участками | 589 | 1-3 | 117,8 |
| Неразграниченные земли | - | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 8 | Индивидуальные жилые дома с участками | 589 | 1-3 | 117,8 |
| Неразграниченные земли | - | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 9 | Индивидуальные жилые дома с участками | 588 | 1-3 | 117,6 |
| Неразграниченные земли | - | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 10 | Индивидуальные жилые дома с участками | 587 | 1-3 | 117,4 |
| Неразграниченные земли | - | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 11 | Индивидуальные жилые дома с участками | 586 | 1-3 | 117,2 |
| 74:33:1337001:1582 | для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 12 | Индивидуальные жилые дома с участками | 1008 | 1-3 | 201,6 |
| 74:33:1337001:1583 | для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 13 | Индивидуальные жилые дома с участками | 994 | 1-3 | 198,8 |
| 74:33:1336022:435 | для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 14 | Индивидуальные жилые дома с участками | 930 | 1-3 | 186 |
| Неразграниченные земли | - | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | 15 | Индивидуальные жилые дома с участками | 806 | 1-3 | 161,2 |

Примечания:

1. Не предусматриваются минимальные параметры застройки индивидуального жилищного строительства;
2. Таблицу 6.1 рассматривать совместно с Листом 1. «Чертеж планировки территории»

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Площадь, м2 | % соотношение |
| 1 | Площадь территории проектирования | 17307 | 100 |
| 2 | Площадь застройки1 | 2813,60 | 16,2 |
| 4 | Площадь покрытий | 1997,7 | 11,5 |
| 5 | Площадь озеленения | 12495,7 | 72,3 |
| 6 | Коэффициент застройки | 0,16 | - |
| 7 | Коэффициент плотности застройки2 | 0,48 | - |

Примечания:

* + - 1. Расчет ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображёнными в таб. 6.1
      2. Расчет ведется по усреднённым показателям в 3 этажа при максимальной застройке территории
      3. МНГП определен порядок расчета показателей плотности застройки:
      4. - коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
      5. - коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).
      6. Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

2813,60м2/17307м2 = 0,16

* + - 1. Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

8440,8 /17307 м2 = 0,48

Объемно-планировочные показатели застройки определены исходя из максимально допустимых параметров застройки для территориальной зоны Ж-4.

# 7. Инженерное оборудование, сети и системы

В границах проектирования находятся уже действующие сети и новые проектируемые сети.

*Водоснабжение и водоотведение*

*Водоснабжение*

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с письмом МП Трест «Водоканал» № 01-11/2395 от 31.03.25 к сетям хоз. питьевого водопровода Ду150мм, проходящим по ул. Луначарского и 1-я Наровчатская

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*

На проектируемой территории нет действующих сетей водоотведения.

Проектом предусматривается канализирование объектов путем организации герметизированных выгребов.

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*

На территории проектирования расположены действующие сети газоснабжения давления.

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с письмом МУП «МГС» №МГС-556/2025 от 20.03.25 от подземного газопровода низкого давления d225по ул. Южная

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*

На территории проектирования располагаются действующие сети: ВЛ-0,4кВ.

Подключение проектируемых ОКС предусмотрено в соответствии с предварительными ТУ АО «Горэлектросеть» №03/1437 от 21.03.25:

* Дома 3-14 от проектируемой ТП 10/0,4кВ. ТП подключается врезкой в ВЛ-10кВ ф.89-5 на участке между «РТП- 4 Дзержинский и РТП Первооктябрьский.
* Дома 1,2,15 от ВЛ-0,4 кВ, идущей от Р-2 РУ-0,4кВ РТП-4 Дзержинский

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от ВЛ 10кВ- 10 м в обе стороны.

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Технические условия на перенос опор необходимо запросить у балансодержателя сети непосредственно перед началом производства работ.

*Тепловые сети*

В границах проектирования нет действующих сетей теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено.

*Сети связи*

В границах проектирования отсутствуют действующие сети связи. Размещение новых сетей связи проектом не предусмотрено.

# Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

Таблица 8.1. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Единица измерения | Современное состояние на 2025 г. | Проектное положение |
| **1** | **Территория** |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории - всего | м2 | 17307 | 17307 |
| В том числе территории:  жилых зон  из них: | -"- | 17307 | 17307 |
| многоэтажная застройка |  | 0 | 0 |
| 4-5 этажная застройка |  | 0 | 0 |
| малоэтажная застройка (Ж-4) |  | 17307 | 17307 |
| рекреационных зон |  | 0 | 0 |
| инженерной инфраструктуры |  | 0 | 0 |
| производственных зон |  | 0 | 0 |
| иных зон |  | 0 | 0 |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта | м2 | - | - |
| 1.3 | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего | -"- | 2306 | 2306 |
| 1.4 | Коэффициент застройки | % | 0,02 | 0,16 |
| 1.5 | Коэффициент плотности застройки | -"- | 0,07 | 0,48 |
| 1.6 | Из общей территории: |  |  |  |
| земли федеральной собственности | га | - | - |
| земли субъектов Российской Федерации | -"- | - | - |
| земли муниципальной собственности | -"- | 7670 | 7670 |
| земли частной собственности | -"- | 9637 | 9637 |
| **2** | Население |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 11 | 51 |
| 2.2 | Плотность населения | чел./га | 6,36 | 29,47 |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |  |
| 3.1 | Общая площадь жилых домов | м2 общей площади квартир | 638,7 | До 5507,2 |
| 3.2 | Средняя этажность застройки | этаж | 2 | 3 |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел. | мест | - | - |
| 4.2 | Общеобразовательные школы - всего/1000 чел. | -"- | **-** | - |
| 4.3 | Многофункциональный центр | м2 | - | - |
| 4.5 | 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. | кв. м | - | - |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность улично-дорожной сети - всего | м | 578 | 578 |
| 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 | -"- | 578 | 578 |
| 5.2 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта |  | - | - |
| В том числе: |  |  |  |
| трамвай | -"- | - | - |
| троллейбус | -"- | - | - |
| автобус | -"- | - | - |
| 5.3 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей |  |  |  |
| В том числе: |  |  |  |
| постоянного хранения | маш.-мест | - | - |
| временного хранения | -"- | - | - |

# 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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Координаты | |
| Х | Y |
| 1 | 408 008,94 | 1 369 974,84 |
| 2 | 407 970,37 | 1 370 048,76 |
| 3 | 407 787,59 | 1 369 957,91 |
| 4 | 407 823,74 | 1 369 881,17 |
| 1 | 408 008,94 | 1 369 974,84 |