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

**1.1. Характеристики планируемого развития территории**

Предусмотрено взаимоувязанное сохранение и размещение индивидуальных жилых домов и объекта коммерческого назначения, коммуникации инженерной инфраструктуры, а также улично-дорожной сети, в т.ч. пешеходных тротуаров.

Основная часть проекта планировки территории, которая подлежит утверждению, подготовлена в отношении земельных участков, которые предназначены для размещения объектов жилого и общественного назначения.

Проектом планировки территории установлены:

- границы зон планируемого размещения индивидуальных жилых домов и объекта коммерческого назначения;

- границы территорий общего пользования – улично-дорожная сеть, благоустройство территории.

**1.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории**

Площадь территории, в отношении которой разработан проект планировки территории, составляет 51 020 м2 (5,1 га).

*Территориальная зона Ж-4:*

Коэффициенты застройки и плотности застройки определены приложением Б свода правил (далее – СП) 42.13330.2016, а также 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, для отдельно стоящего односемейного дома на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку – 1500 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.

*Магазины (4.4)\*, обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2), общественное питание (4.6), деловое управление (4.1):*

- минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

- 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 подлежит установлению;

- предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %;

- коэффициент плотности застройки – 0,4;

- озеленение территории – не менее 15 % от площади земельного участка;

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

- минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5 метров (гараж).

\*условно разрешенный вид использования. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования производится согласно ст.39 ГрК РФ.

**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 зданий

| **№ земельного**  **участка** | **Наименование вида разрешенного использования (согласно классификатору)** | **Код по класси-фикатору** | **№ по эксп.** | **Наименование** | **Этаж-ность** | **Предельная мин. и макс. пл. застройки, м2** | **Мин. площадь озеленения, м2** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ3 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 19 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | до 149 | - |
| :ЗУ9 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 20 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | до 189 | - |
| :ЗУ8 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 21 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | до 223 | - |
| :ЗУ7 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 22 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | до 180 | - |
| 74:33:1340003:386 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 23 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | до 199 | - |
| 74:33:1340003:396 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 24 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | до 217 | - |
| :ЗУ10 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 25 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | до 175 | - |
| :ЗУ11 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 26 | Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) | до 3 | до 204 | - |
| :ЗУ12 | Магазины;  Обеспечение занятий спортом в помещениях;  Общественное питание; Деловое управление | 4.4; 5.1.2; 4.6; 4.1 | 27 | Здание нежилого назначения1 | до 3 | до 185 | не менее 138 |

Примечания:

1. Назначение и параметры проектируемых зданий нежилого назначения уточняются на дальнейших стадиях проектирования.

2. Параметры проектируемой застройки территории дополнительно уточняются на стадиях подготовки проектной и рабочей документации (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

3. Параметры в случае реконструкции иных существующих объектов капитального строительства возможна с учетом градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки 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*

Система водоснабжения проектируемой застройки решается прокладкой уличных кольцевых водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям.

Согласно письму МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск от 26.03.2025 № 01-11/2238 подключение проектируемых объектов капитального строительства возможно к существующим сетям хоз. питьевого водопровода Ду110 мм, проходящим по ул. Некрасова и ул. Нагорная и находящимся в хоз. ведении МП трест «Водоканал». Предусмотреть кольцевую систему хоз.-питьевого водопровода для надежного водоснабжения территории.

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

Горячее водоснабжение обеспечивает горячей водой бытовые и производственные нужды. Приготовление горячей воды для системы горячего водоснабжения проектируемых объектов жилого назначения планируется от встроенно-пристроенных индивидуальных двухконтурных газовых котлов, устанавливаемых в тех. помещениях.

Водопотребление проектируемой застройки – 6,05 м3/сут.

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

*Водоотведение*

Согласно письму МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск от 26.03.2025 № 01-11/2238 проектом предусматривается децентрализованная система водоотведения. Канализование проектируемых отдельно стоящих жилых домов и зданий нежилого назначения предусматривается в герметичный выгреб (септик), размещаемый на каждом земельном участке с возможностью организации подъезда к яме спецтехники, выполняющей функцию откачки с дальнейшим вывозом на ближайшие канализационные очистные сооружения (далее – КОС).

Объем водоотведения равен объему водопотребления. Водоотведение проектируемой застройки в границах проектирования составит 6,05 м3/сут., водоотведение существующей застройки ориентировочно составляет 9,0 м3/сут.

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

*Теплоснабжение*

Проектом не предполагается развитие централизованных систем отопления. Генерация тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных встроенно-пристроенных газовых котельных и/или от встроенно-пристроенных котельных на электрических отопительных котлах и от накопительных электрических водонагревателей.

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

*Газоснабжение*

Проектом предусматривается развитие газораспределительных сетей до всех потребителей проектируемой жилой и общественной застройки.

Газ используется для подогрева теплоносителя в котельных проектируемой застройки (отопление, горячее водоснабжение и вентиляция), а также для пищеприготовления в жилой застройке.

Согласно письму МУП «МГС» от 20.03.2025 № МГС-555/2025 возможной точкой подключения является подземный газопровод низкого давления вдоль границ земельных участков по переулку Гайдара и улицы Некрасова.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с договорами о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения.

Газопотребление в границах проектируемой территории – 29,86 м3/час.

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

*Электроснабжение*

проектируемой застройки. Потребителями электроэнергии являются: жилые дома, здание нежилого назначения, а также наружное освещение улиц тротуаров.

Планируется перенос существующей опоры с границ земельного участка с кадастровым номером 74:33:1340003:396 в створ ул. Некрасова, для планируемого переноса требуется запросить технические условия. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять также в соответствии с техническими условиями (ТУ). Все решения необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

В южной части границ проектирования проходит проектируемая ВЛИ-0,4 кВ (в соответствии с проектом АО "Горэлектросеть", шифр ГЭС-2129-ЭС).

Подключение проектируемых объектов капитального строительства ведется согласно предварительным техническим условиям письма АО «Горэлектросеть» от 18.03.2025 № 03/1361.

Мощность электропотребления в границах проектируемой территории – 351,4 кВт.

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

*Сети связи*

*Телефонизация*

Для обеспечения проектируемой застройки услугами связи проектом предусмотрено строительство кабелей от узла доступа с воздушной прокладкой волоконно-оптических линий связи по существующим и проектируемым опорам ВЛ-0,4 кВ к каждому проектируемому зданию.

Обеспечение услугами связи предполагается из расчета 1 ввод на 1 здание. Таким образом, количество абонентов будет равно сумме количества домов (8 индивидуальных жилых домов и 1 здание нежилого назначения).

*Радиофикация*

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

*Телевидение*

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

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

*Дождевая канализация*

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на локальных очистных сооружениях в ближайший водоем.

Объем поверхностных сточных вод при отведении их на очистку – 35,2м3/сут.

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

*Инженерная подготовка территории*

Проектом предусматриваются защита от затопления, подтопления, противоэрозионные мероприятия.

Защиту территории от затопления предусматривается осуществлять устройством дамбы обвалования территории, которая трассируется вдоль участков, отделяя водный объект от защищаемой территории.

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*

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 64,48 м3/год.

Проектом не предусмотрено размещение площадок сбора ТКО.

Основной системой сбора и удаления твердых бытовых отходов является бесконтейнерная система (помешковый сбор). Мусороудаление с территорий проектируемой жилой застройки возможно с заключением индивидуальных договоров на вывоз бытового мусора.

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. Магистральные улицы и дороги:*

*1.1. Магистральные улицы районного значения:*

- Улица №1:

Ширина проезжей части – 6,5 м;

Число полос движения – 2.

*2. Улицы и дороги местного значения:*

*2.1. Улицы в зонах жилой застройки:*

- ул. Некрасова, Улица № 2, Улица № 3:

Ширина проезжей части – 6,0 м;

Число полос движения – 2.

*3. Проезды:*

*3.1. Основные проезды:*

- Проезд №1:

Ширина проезжей части – 6,0 м;

Число полос движения – 2.

В проекте планировки территории сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территорий общего пользования и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

*1. Магистральные улицы и дороги:*

*1.1. Магистральные улицы районного значения:*

- Улица №1– 2,25 м с двух сторон от проезжей части.

*2. Улицы и дороги местного значения:*

*2.1. Улицы в зонах жилой застройки:*

- ул. Некрасова, Улица № 2, Улица № 3 – 2,0 м со стороны жилой застройки.

*3. Проезды:*

*3.1. Основные проезды:*

- Проезд №1 – 2,0 м с двух сторон от проезжей части.

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 проектируемой магистральной сети. Проектом планировки территории предусматривается развитие маршрутной сети автобусного транспорта – по Улице №1 размещается двусторонний остановочный пункт.

*Трамвай*

На расчетный срок согласно Карте транспортной инфраструктуры, а также ранее разработанным проектом планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 № 3090-П, на смежной с границей проектирования территории планируется строительство магистральной улицы общегородского значения (ул. Шота Руставели) с трамвайными путями и остановочными комплексами.

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

Для проектируемого здания нежилого назначения предусмотрено хранение автотранспорта в границах земельного участка, при этом согласно ПЗЗ площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) должно быть не более 10 процентов от площади земельного участка для территориальной зоны Ж-4.

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.