Приложение № 1
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 29.09.2026 №7254-П

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основанием для разработки территории является Постановление администрации города Магнитогорска от 16.06.2026 № 4284-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 Дорожная, Посадская, Подольская, Родонитовая».

Площадь территории в границах проектирования – 27 703 м^2 (2,77 га).

1.1. Характеристики планируемого развития территории

Целью разработки документации по планировке территории является размещение объектов капитального строительства (индивидуальные жилые дома) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0316001:3919, 74:33:0316001:3887 с учетом градостроительных регламентов территориальной зоны Ж-3.

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

1.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории

Площадь территории жилой зоны в границах красных линий – 2,52 га (25 163 м^2).

Территориальная зона Ж-3:

Предусмотрено размещение блокированных домов и индивидуальных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры.

1. Проектные показатели использования территории для территориальной зоны в границах проектируемой застройки:

Коэффициент застройки – не более 0,4;

Коэффициент плотности застройки – не более 0,8.

Показатели указаны в границах микрорайона согласно варианту планировочного решения застройки территории. Данные показатели могут меняться, но не могут превышать показатели, установленные градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-3.

Для участков с видами разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)»:

Этажность жилых домов – не более 3;

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 14 метров;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

Коэффициент плотности застройки – 0,8;

Минимальный процент озеленения – не менее 25%;

Площадь территорий, 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;

Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках на территории с застройкой усадебными домами – 6 метров;

Минимальное расстояние до границы соседнего участка:

- от отдельно стоящего односемейного дома, жилого дома блокированной застройки, многоквартирного дома не выше 4-х этажей (включая мансардный) – 3 метра;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра;
- от других построек (бани, гаража и прочее) – 1 метр;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 метра;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 метра;
- от кустарника – 1 метр.

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

Номер земельного участка согласно сведениям из ЕГРН (Sзу, м^2)	**Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования**	**Код ВРИ**	**№ по эксп.**	**Назначение/номер ОКС согласно ЕГРН (адрес)**	**Этажность**	**Площадь застройки[1], м^2**	**Площадь общая, м^2**
Существующая застройка							
74:33:0316001:3574 (459 м^2)	Блокированная жилая застройка	2.3	1	Блокированный жилой дом. Блок 1 /74:33:0316001:3958	1	93,0	77,0

Номер земельного участка согласно сведениям из ЕГРН (Sзу, м^2)	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Код ВРИ	№ по эксп.	Назначение/номер ОКС согласно ЕГРН (адрес)	Этажность	Площадь застройки[1], м^2	Площадь общая, м^2
				(улица Родонитовая, дом 48)			
74:33:0316001:3575 (257 м^2)				Блокированный жилой дом. Блок 2 /74:33:0316001:3959 (улица Родонитовая, дом 46)	1	93,0	77,0
74:33:0316001:3576 (255 м^2)				Блокированный жилой дом. Блок 3 /74:33:0316001:3954 (улица Родонитовая, дом 44)	1	93,0	77,0
74:33:0316001:3577 (254 м^2)				Блокированный жилой дом. Блок 4 /74:33:0316001:3957 (улица Родонитовая, дом 42)	1	93,0	77,0
74:33:0316001:3578 (253 м^2)				Блокированный жилой дом. Блок 5 /74:33:0316001:3956 (улица Родонитовая, дом 40)	1	93,0	77,0
74:33:0316001:3579 (450 м^2)				Блокированный жилой дом. Блок 6 /74:33:0316001:3955 (улица Родонитовая, дом 38)	1	93,0	77,0
74:33:0316001:3584 (400 м^2)	Блокированная жилая застройка	2.3	2	Блокированный жилой дом. Блок 1 /74:33:0316001:3948 (ул. Родонитовая, д. 36)	1	120,0	103,5
74:33:0316001:3585 (400 м^2)				Блокированный жилой дом. Блок 2 /74:33:0316001:3949 (улица Родонитовая, дом 34)	1	120,0	103,5
74:33:0316001:3586 (400 м^2)	Блокированная жилая застройка	2.3	3	Блокированный жилой дом. Блок 1 /74:33:0316001:3947 (улица Родонитовая, дом 32)	1	120,0	103,5
74:33:0316001:3587 (400 м^2)				Блокированный жилой дом. Блок 2 /74:33:0316001:3950 (улица Родонитовая, дом 30)	1	120,0	103,5
74:33:0316001:3588 (400 м^2)	Блокированная жилая застройка	2.3	4	Блокированный жилой дом. Блок 1 /74:33:0316001:3953 (улица Родонитовая, дом 28)	1	120,0	103,5
74:33:0316001:3589 (400 м^2)				Блокированный жилой дом. Блок 2 /74:33:0316001:3944 (улица Родонитовая, дом 26)	1	120,0	103,5
74:33:0316001:3590 (400 м^2)	Блокированная жилая застройка	2.3	5	Блокированный жилой дом. Блок 1 /74:33:0316001:3945 (улица Родонитовая, дом 24)	1	120,0	103,5
74:33:0316001:3591 (400 м^2)				Блокированный жилой дом. Блок 2 /74:33:0316001:3952 (улица Родонитовая, дом 22)	1	120,0	103,5
74:33:0316001:3609 (469 м^2)	Блокированная жилая застройка	2.3	6	Блокированный жилой дом. Блок 1 /74:33:0316001:3946 (улица Родонитовая, дом 20)	1	120,0	103,5
74:33:0316001:3610 (562 м^2)				Блокированный жилой дом. Блок 2 /74:33:0316001:3951 (ул. Родонитовая, д. 18)	1	120,0	103,5
74:33:0316001:3606 (617 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	7	Жилой дом/74:33:0316001:3865 (улица Родонитовая, дом 16)	1	130,0	110,4
74:33:0316001:3605	Для индивидуального	2.1	8	Жилой	1	130,0	110,4

Номер земельного участка согласно сведениям из ЕГРН (Sзу, м^2)	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Код ВРИ	№ по эксп.	Назначение/номер ОКС согласно ЕГРН (адрес)	Этажность	Площадь застройки[1], м^2	Площадь общая, м^2
(694 м^2)	жилищного строительства			дом/74:33:0316001:3862 (улица Родонитовая, дом 14)			
74:33:0316001:3573 (770 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	9	Жилой дом/74:33:0316001:3875 (улица Родонитовая, дом 12)	1	121,0	101,2
74:33:0316001:3572 (809 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	10	Жилой дом/74:33:0316001:3877 (улица Родонитовая, дом 10)	1	121,0	101,2
74:33:0316001:3615 (809 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	11	Жилой дом/74:33:0316001:3867 (улица Родонитовая, дом 8)	1	130,0	110,4
74:33:0316001:3613 (809 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	12	Жилой дом/74:33:0316001:3868 (улица Родонитовая, дом 6)	1	130,0	110,4
74:33:0316001:3917 (537 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	13	Жилой дом/74:33:0316001:3912 (улица Родонитовая, дом 4)	1	119,0	110,2
74:33:0316001:3918 (541 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	14	Жилой дом/74:33:0316001:3911 (улица Родонитовая, дом 2)	1	123,0	110,2
74:33:0316001:3885 (540 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	15	Жилой дом/74:33:0316001:3856 (улица Посадская, дом 15)	1	138,0	117,3
74:33:0316001:3886 (521 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	16	Жилой дом/74:33:0316001:3855 (улица Посадская, дом 17)	1	137,0	117,3
74:33:0316001:3612 (809 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	17	Жилой дом/74:33:0316001:3857 (улица Посадская, дом 19)	1	137,0	117,3
74:33:0316001:3614 (809 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	18	Жилой дом/74:33:0316001:3853 (ул. Посадская, д. 21)	1	137,0	117,3
74:33:0316001:3580 (799 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	19	Жилой дом/74:33:0316001:3849 (Посадская ул, 23 д)	1	137,0	117,3
74:33:0316001:3616 (730 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	20	Жилой дом/74:33:0316001:3850 (улица Посадская, дом 25)	1	137,0	117,3
74:33:0316001:3581 (676 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	21	Жилой дом/74:33:0316001:3816 (улица Посадская, дом 27)	1	120,0	101,2
74:33:0316001:3583 (621 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	22	Жилой дом/74:33:0316001:3810 (улица Посадская, дом 29)	1	120,0	101,2
74:33:0316001:3608 (555 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	23	Жилой дом/74:33:0316001:3784 (ул. Посадская, дом 31)	1	113,0	95,6
74:33:0316001:3607 (489 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	24	Жилой дом/74:33:0316001:3780 (улица Посадская, дом 33)	1	113,0	95,6
74:33:0316001:3602 (499 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	25	Жилой дом/74:33:0316001:3854 (улица Посадская, дом 35)	1	141,0	117,3
74:33:0316001:3601 (495 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	26	Жилой дом/74:33:0316001:3783 (улица Посадская, дом 37)	1	120,0	101,2
74:33:0316001:3603 (501 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	27	Жилой дом/74:33:0316001:3782 (улица Посадская, дом 39)	1	120,0	101,2
74:33:0316001:3600 (507 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	28	Жилой дом/74:33:0316001:3779 (улица Посадская, дом 41)	1	120,0	101,2

Номер земельного участка согласно сведениям из ЕГРН (Sзу, м^2)	Вид разрешенного использования согласно классификатору видов разрешенного использования	Код ВРИ	№ по эксп.	Назначение/номер ОКС согласно ЕГРН (адрес)	Этажность	Площадь застройки[1], м^2	Площадь общая, м^2
74:33:0316001:3599 (514 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	29	Жилой дом/74:33:0316001:3781 (улица Посадская, дом 43)	1	120,0	101,2
74:33:0316001:3598 (520 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	30	Жилой дом/74:33:0316001:3734 (улица Посадская, дом 45)	1	120,0	101,2
74:33:0316001:3597 (526 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	31	Жилой дом/74:33:0316001:3737 (ул. Посадская, д. 47)	1	120,0	101,2
74:33:0316001:3596 (533 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	32	Жилой дом/74:33:0316001:3727 (улица Посадская, дом 49)	1	128,0	110,6
74:33:0316001:3595 (539 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	33	Жилой дом/74:33:0316001:3736 (улица Посадская, дом 51)	1	128,0	110,6
74:33:0316001:3594 (545 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	34	Жилой дом/74:33:0316001:3735 (ул. Посадская, д. 53)	1	128,0	110,6
74:33:0316001:3592 (536 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	35	Жилой дом/74:33:0316001:3769 (улица Посадская, дом 55)	1	128,0	110,6
Проектируемая застройка							
74:33:0316001:3919 (549 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	36	Индивидуальный жилой дом	до 2	до 220	до 330
74:33:0316001:3887 (583 м^2)	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	37	Индивидуальный жилой дом	до 2	до 233	до 350

Примечание:

1. Площадь застройки для проектируемых объектов принята максимальной в соответствии с максимальным коэффициентом застройки для зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3) согласно данным ПЗЗ.

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

Проектом планировки территории планируется подключение двух проектируемых индивидуальных жилых домов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0316001:3919, 74:33:0316001:3887, к существующей сети водоснабжения, проходящей вдоль ул. Подольская.

Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды. Предполагается полное санитарно-техническое благоустройство проектируемой застройки, планируемые жилые здания оборудуются водопроводом, объединенным с противопожарным с вводом в здания.

Водопотребление проектируемой застройки составит – 0,24 м^3/сут.

Водоотведение

Существующая система канализации не требует реконструкции. Канализационные стоки проектируемой территории отводятся самотечными сетями бытовой канализации. Проектом планировки территории планируется подключение двух проектируемых индивидуальных жилых домов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0316001:3919, 74:33:0316001:3887, к существующей сети водоотведения, проходящей вдоль ул. Родонитовая.

Объем водоотведения равен объему водопотребления. Водоотведение проектируемой застройки в границах проектирования составит 0,24 м^3/сут.

Теплоснабжение

Не предусматривается размещение тепловых сетей в границах проектируемой территории.

Газоснабжение

Существующая сеть газоснабжения не требует реконструкции.

Проектом предусматривается подключение двух проектируемых индивидуальных жилых домов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0316001:3919, 74:33:0316001:3887, к существующему надземному газопроводу, проходящему в районе указанных земельных участков.

Газопотребление в границах проектируемой застройки – 7,124 м^3/час.

Электроснабжение

Существующая система электроснабжения не требует реконструкции. Потребителями электроэнергии являются: жилые дома и наружное освещение улиц. Проектом предусматривается подключение двух проектируемых индивидуальных жилых домов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 74:33:0316001:3919, 74:33:0316001:3887, по ул. Подольская.

Электропотребление в границах проектируемой застройки – 50,2 кВт.

Сети связи

Обеспечение услугами связи предполагается из расчета 1 ввод на 1 одноквартирный жилой дом. Таким образом, количество абонентов будет равно сумме количества домов (37 абонентов). Установка оборудования связи (телекоммуникационного шкафа и агрегирующих коммутаторов), с возможностью подключения электропитания 220В и заземления, согласно потребности, для размещения оборудования связи предусматривается на специально отведенном участке (на территории административного здания).

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 – 30,72 м^3/сут.

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

Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления.

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

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

Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами накопления ТКО. Площадку для сбора ТКО рекомендовано установить по ул. Посадской в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:0316001:700. Застройщику территории необходимо организовать для жителей жилого квартала «Счастливый» площадку для накопления ТКО.

Количество твердых бытовых отходов от индивидуальных жилых домов – 1,612 м^3 на чел/год. Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 151,5 м^3/год.

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 местного значения (улицы в жилой застройке) – ул. Дорожная, ул. Подольская, ул. Посадская, ул. Родонитовая.

Ширина пешеходной части тротуаров составляет 2 метра.

На территории жилого квартала «Счастливый» имеется велосипедное движение в виде велосипедной дорожки вдоль ул. Дорожная шириной 2,0 м

Трамвай

Трамвайные линии предусмотрены по просп. Карла Маркса (на расчетный срок согласно ГП).

Автобус

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта предусматривается по просп. Карла Маркса (на расчетный срок согласно ГП).

Обеспечение стоянками отдельно не предусмотрено. Планируется хранение личного автотранспорта в границах земельных участков блокированной и индивидуальной жилой 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 размещение объектов социальной инфраструктуры не предусмотрено.

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры, 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.