

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

1.1 Характеристики планируемого развития территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 05.05.2025 №4000-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.05.2023 №4492-П, в границах улицы Гагарина и шоссе Западное»

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

Размещение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0204001:4815 (автозаправочного комплекса с ремонтными мастерскими);

В соответствии с генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в северной части Правобережного района г. Магнитогорска.

Границами проектируемой территории являются:

- с южной стороны – ул. Гагарина;
- с западной стороны – ш. Западное;

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0204001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **8,4469 га.**

1.2 Зоны с особыми условиями использования территории

В границах проектирования отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

Территория проектирования попадает в зону с особыми условиями использования территории:

-Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе 74:00-6.749

-Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе 74:00-6.749

- Установление приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск" с выделением шестой подзоны 02:01-6.629

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск 02:01-6.631

Санитарные разрывы

Таблица 1 - разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Охранные зоны инженерных сетей и сооружений

- 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 - 4м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г)

- от подземной теплотрассы - охранный зона теплотрасс 3м (в свету) (Согласно Приказа Минстроя России от 17.08.1992г №197 о "Тепловых правилах охраны коммунальных тепловых сетей). Расстояние от теплотрассы 2Ду-300мм до фундаментов зданий и сооружений -2м (Согласно СП 124.13330.2012 "Тепловые сети").

- 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»);

- для ливневой канализации – 3 м до фундаментов зданий и сооружений и 1,5 м до фундаментов ограждений (согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- от подземного кабеля сети связи - 3м до фундаментов зданий и сооружений (Согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Трансформаторная подстанция (ТП) – радиус 10 м до фундаментов зданий и сооружений (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).

Охранные зоны от объектов:

- для существующей многотопливной АЗС 50 метров, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 7.1.12 (V класс)

- для проектируемой многотопливной АЗС установленная санитарно-защитная зона 100 метров, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 7.1.12 (IV класс)

Санитарные разрывы:

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Расстояние площадок сбора ТКО до жилых зданий не нормируется (в соответствии с Приложением №1 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. № 3 "Об утверждении санитарных правил и норм 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" (с изменениями и дополнениями).

На каждом участке предполагается размещение менее 5 контейнеров. Кратность вывоза: при температуре плюс 4°C и ниже -1 раз в 3 дня; при температуре плюс 5°C и выше – ежедневно.

Зоны затопления и подтопления территории

Проектируемая территория не попадает в зону подтопления и затопления реки Урал и других водных объектов.

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.

1.3 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Проектируются объекты капитального строительства на земельных участках с кадастровым номером 74:33:0204001:4815 см. табл.3 «Ведомость зданий, строений, сооружений и земельных участков».

В границах проектирования линии регулирования застройки установлены на расстоянии 6 м и 3м от красной линии в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска:

- ш. Западное – магистральная улица непрерывного движения общегородского значения – 6м;

- ул. Гагарина – магистральная улица регулируемого движения общегородского значения – 6м;

- ул. Комсомольская – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения -6м;

На участках с кадастровыми номерами 74:33:0204001:45 линия регулирования застройки установлена с учетом существующей застройки ГрК РФ ст.40

Красная линия и линия регулирования застройки установлена согласно утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории г. Магнитогорска, в границах улиц Гагарина и шоссе Западное. (утв. Пост. От 03.05.23 №4492-П)

Показатели использования территории представлены в таблице 2.

Таблица 2. Баланс территории

Расчет производится на территорию проектирования ограниченную красными линиями без учета территории общего пользования.

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
	Территория проектирования всего	84469	100
	Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов (ПК-4) (от всей территории)	60104,2	71,2
	Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4) (от всей территории)	24364,8	28,8
1	Площадь территории ограниченная красными линиями (ПК-4)	29453	35% от территории всего
2	Площадь застройки в границах красных линий	1791	6,1
3	Плотность застройки в границах красных линий	630 м ² /га	-
4	Коэффициент застройки территории в границах красных линий	0,06	-
5	Коэффициент плотности застройки территории в границах красных линий	0,06	-
	Из территории ограниченной красными линиями:		
6	Площадь покрытий в границах красных линий	6336,5	21,5
7	Площадь озеленения в границах красных линий	21325,5	72,4

Примечание:

В территориальных зонах Ж-4 в границах проектирования отсутствуют объекты капитального строительства

Правилами землепользования застройки г. Магнитогорска определен показатель коэффициента застройки:

Для зоны ПК-4 (Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов)

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$1791 \text{ м}^2 / 29453 \text{ м}^2 = 0,06$$

Таблица 3. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-4)

Кадастровый номер	Площадь з.у., м2	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	№ на чертеже ОКС	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС адрес ОКС в соответствии с ЕГРН	Площадь застройки, м ²	Максимальный %застройки	Максимальная площадь общая/этажность для проект.	Площадь общая/этажность	Макс. Площадь застройки ОКС при реконструкции	Мин./Макс. площадь застройки проектируемых ОКС, м2 □ Мин./Макс. %	Примечание
74:33:0204001:3910	1790	Автозаправочная станция	Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный, ш. Западное, д.33	ПК-4	Заправка транспортных средств*	4.9.1.1	1	Операторная 74:33:0204001:4764 ПНБ (Пункт наполнения баллонов газом) 74:33:0204001:4769 (сооружение) ЖМТ (Резервуары с жидким моторным топливом) 74:33:0204001:4767 (сооружение) ТС СУГ (технологическая система сжиженных	215,5	80	-	124,4/1	1432	-	Сущ.

								углеводородных газов двух резервуарная) 74:33:0204001:4768 (сооружение) Выгреб 74:33:0204001:4770 (сооружение) ГРК СУГ (газораздаточные колонки для отпуска сжиженного углеводородного газа) 74:33:0204001:4766 (сооружение) ТРК ЖМТ (топливораздаточны е колонки жидкого моторного топлива) 74:33:0204001:4765 (сооружение)								
74:33:0204001:45	1214	Магазины	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский г. Магнитогорск, поссе Западное, земельный участок 35	ПК-4	Магазины	4.4	3	Нежилое здание 74:33:0204001:4379	576	80	-	530,4/1	970	-	Сущ. Сущ.	

74:33:0204001:4815	4716	Заправка транспортных средств	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск	ПК-4	Заправка транспортных средств* Ремонт автомобилей	4.9.1.1 4.9.1.4	2	Автозаправочный комплекс Ремонтные мастерские	600 400	80	3772,8 400/1	600	-	1000/2830 21,2%-60%	Проект.
74:33:0204001:4762	382	улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск, в районе шоссе Западное,35	ПК-4	Улично-дорожная сеть	12.0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО									1791			1855			

* Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в отношении объектов капитального строительства и земельных участков, предусмотренных документацией по планировке территории, подготовленной и утвержденной в соответствии с действующим законодательством

1.4 Функциональное и правовое зонирование

По отношению к территории правовой аспект имеет три вида критериев: определение действия публичного и частного права к рассматриваемой территории, где права сообщества выражены в публичных сервитутах, и права частных и юридических лиц, выраженных в правоустанавливающих документах. Помимо этого, следует отнести к правовым вопросам все, что касается земельных отношений и земельного межевания. Ссылаясь на эти две установленные законом позиции, следует рассматривать градостроительную деятельность на любой планируемой территории, где есть интересы некоторого количества граждан либо юридических лиц, как равновесие публичных и частных интересов. Поэтому определены цели правового зонирования: объединение данных о территориях учетных земельных органов, архитектурно-градостроительных органов, запуск процедур формирования градостроительного кадастра.

Для реализации указанных целей выполнены следующие задачи:

- указаны охранные зоны проектируемых инженерных сетей.

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки», ПК-4 «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов»

1.5 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в составе действующих учреждений, а также в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре городского округа.

Благоустройство и озеленение

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории в границах проектируемой застройки. В благоустройство территории входят:

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;

2. Сеть улиц и дорог

Основными видами транспорта для пассажирских внутрихозяйственных связей является рейсовый (маршрутный) автобус и индивидуальный легковой автомобиль.

Линии наземного общественного пассажирского транспорта предусматриваются на улицах с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

Маршрутная сеть трамваев предусмотрена по существующим магистральным улицам. По ул. Гагарина и ш. Западному размещены существующие остановки общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 200 м.

Предусмотрены изменения в существующей улично-дорожной сети. На стадии рабочего проектирования улично-дорожной сети ш. Западное учесть наличие и местоположение существующих и проектируемых объектов электросетевого хозяйства.

В данном проекте отражены проектные решения по изменению шоссе Западное в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки территории «Документация о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки "Зеленая долина" и западной границы СНТ "Дружба" в г. Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П». Проектные решения отражены в материалах по обоснованию графической части проекта планировки территории.

Въезд на территорию проектирования осуществляется с ш. Западное.

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

2.1 Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок временного хранения автомобилей в границах земельных участков существующих и проектируемых объектов капитального строительства из расчета вместимости объекта капитального строительства. Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей для территории определена в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» табл. Ж.1

Временное хранение легковых автомобилей и других мототранспортных средств: кратковременное (не более 12 ч) хранение на стоянках автомобилей на незакрепленных за конкретными владельцами машиноместах в соответствии с СП 113.13330.2016 п. 3.2б

На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0204001:3910 для существующей автозаправочной станции (на плане 1) не предусматривается размещение парковочных мест.

- В соответствии с СП 156.13130.2014 расчетное количество машино-мест для многотопливной АЗС (на плане 2) должно составлять не больше 10. Проектом предусмотрено размещение зоны для временной остановки транспорта в количестве 3 машино-мест, из них одно место для МГН. В соответствии с СП 59.13330.2020(п.5.2.1) на всех парковках общего пользования для людей с инвалидностью следует выделять не менее 10% от общего числа парковочных мест.

Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей для проектируемого объекта (на плане 4)

Ремонтная мастерская на 2 поста, следовательно, необходимо 2 маш. места, из них одно место для МГН. В соответствии с СП 59.13330.2020(п.5.2.1) на всех парковках общего пользования для людей с инвалидностью следует выделять не менее 10% от общего числа парковочных мест, но не менее 1.

Машино места для временного хранения автомобилей для проектируемых объектов (на плане 4,2) размещены вместе у объекта (на плане 2) Всего размещено 5 маш. мест и 2 маш. места для людей с инвалидностью

- Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей для существующего магазина (на плане 3) $530 \text{ м}^2 / 35 = 15$ машиномест (нормативное)

Нормативное количество машиномест 15

Всего на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0204001:45 проектом предусмотрено размещение 16 машиномест, из них 2 места для МГН. В соответствии с СП 59.13330.2020(п.5.2.1) на всех парковках общего пользования для людей с инвалидностью следует выделять не менее 10% от общего числа парковочных мест.

3. Инженерные сети

Водоснабжение и водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующая застройка подключена к магистральному водопроводу.

Проектные решения

Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

Технические решения по водоснабжению и нормы расхода воды потребителями приняты в соответствии со СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. (Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*)», СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения (Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*)».

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети водоснабжения и водоотведения в рамках существующей застройки. Проектом не предусмотрено подключение проектируемой многотопливной АЗС к централизованным

сетям водоснабжения и водоотведения. Водоотведение проектируемого объекта (№2 на плане) осуществляется за счет проектируемого выгреб (септика). Водоснабжение проектируемого объекта (№2 на плане) и существующего объекта (№1 на плане) планируется от проектируемых скважин.

Для нужд пожаротушения существующей и проектируемой АЗС предусмотрено устройство двух скважин с дальнейшей установкой на них пожарных гидрантов.

Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

Водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации расположены по шоссе Западное.

Проектные решения

Предусмотрено устройство выгреб (септика) для проектируемой многотопливной АЗС.

Теплогазоснабжение

Существующее положение

Существующие газовые сети в границах проектируемой территории расположены по шоссе Западное и используются для газоснабжения существующей нежилой застройки и индивидуальных жилых домов соседних кварталов.

Проектные решения

Данным проектом не предусмотрено изменение и проектирование централизованных газовых сетей. Для проектируемой многотопливной АЗС предусмотрены специальные технологические емкости - наземные резервуары для газа (2 шт.).

Электроснабжение

Существующая ситуация

В границах проектируемой территории расположены электрические сети, находящиеся в ведении АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск.

Потребителями электроэнергии являются общественные здания и наружное освещение улиц и проездов.

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

Проектные предложения

Для электроснабжения проектируемой многотопливной АЗС осуществляется строительство:

- подземного кабеля КЛ-0,4 кВ от существующего кабеля КЛ-0,4 кВ.

Максимальная мощность присоединяющих энергопринимающих устройств 15 кВт.

Проектом предусмотрено подключение проектируемой многотопливной АЗС к сетям электроснабжения, согласно ТУ от 21.11.2025 №03/6607. Подключение проектируемых объектов к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск на последующих стадиях проектирования.

Подключение объекта и перечень мероприятий по осуществлению технологического присоединения объекта застройки будет определена в рамках договора об осуществлении технологического присоединения в соответствии с требованиями «Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств физических и юридических лиц к электрическим сетям» (утв. Постановлением Правительства РФ №861 от 27.12.2004 г.).

Сети связи

Существующее положение

Существующие сети связи на рассматриваемой территории расположены по шоссе Западное. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и

телевизионного вещания.

Подключение проектируемой застройки к сетям связи не предусматривается.

3.1 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Расчет производится на территорию проектирования ограниченную красными линиями без учета территории общего пользования.

Таблица 5.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние 2025	Расчетный срок
	Территория			
	Территория - всего	га	8,4469	8,4469
	Площадь территории ограниченная красными линиями	га	2,9453	2,9453
1	Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов (ПК-4) (от всей территории)	м ²	60104,2	60104,2
1.1	Площадь застройки		791,5	1791
1.2	Плотность застройки		290,3	630
1.3	Коэффициент застройки территории		0,03	0,06
1.4	Коэффициент плотности застройки территории		0,03	0,06
2	Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4)	м ²	24364,8	24364,8

Примечание:

В территориальных зонах Ж-4 в границах проектирования отсутствуют объекты капитального строительства