

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

1 Характеристики планируемого развития территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации г. Магнитогорска от 23.05.2025 №4538-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска в районе улицы Бехтерева, 19»

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

-образование условных границ земельных участков: ЗУ№1-4000м² под размещение ОКС-гаражный бокс с помещениями складского назначения; ЗУ№2 - 6000 м² под размещение стоянки транспортных средств, без размещения ОКС. Граница условно образуемого ЗУ2 образована с учетом максимальной сохранности зеленого массива.

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 южной стороны – ул. Вокзальная;
- с восточной стороны – ул. Бехтерева;

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0000000.

Площадь территории в границах проектирования составляет **7,5461 га.**

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 не попадает в зону с особыми условиями использования территории.

Санитарные разрывы:

Расстояние от площадок сбора ТКО должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи (согласно 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) п.4).

Охранные зоны инженерных сетей

- 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 – 1 м 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).

Зоны подтопления и затопления территории

Проектируемая территория не попадает в зону затопления и зону подтопления 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.

2 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Проектируемый объект:

На условно образуемом земельном участке ЗУ1 проектируется объект капитального строительства-склады с гаражными боксами.

Общая площадь условно образуемого ЗУ1– 4000 м²

Площадь озеленения фактическая 400 м² - нормативное 400 м² 10 %

Площадь застройки проектируемого объекта 1600 м²

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

- Трансстроевский проезд – улица местного значения – 3м;
- Проезд №1 – улица местного значения – 3м;

По проезду №1 профиль принят 12 м в связи с существующими земельными участками с кадастровыми номерами 74:33:0000000:10876 и 74:33:0119001:5 и условно образуемым ЗУ1.

Красная линия по Трансстроевскому проезду установлена с учетом нормативного отступа от существующего кабеля-связи.

По проезду №2 с западной стороны красная линия установлена по границам условно образуемых земельных участков.

По проезду №2 проезду с восточной стороны красная линия установлена вдоль участка с кадастровым номером 74:33:0000000:10876 и с учетом сетей. Линия регулирования застройки установлена с учетом существующего объекта.

Показатели использования территории представлены в таблице 1.

Таблица 1. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	75461	100
	<u>Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах Ц-3)</u>	48512,8	64,3
2	Площадь застройки	1600	3,3
3	Плотность застройки	329,8 м ² /га	-
4	Коэффициент застройки территории	0,03	-
5	Коэффициент плотности застройки территории	0,03	-
	<u>Зона производственно-коммунальных объектов III класса (ПК-3)</u>	14501	19,2
6	Площадь застройки	2524	17,4
7	Плотность застройки	1532,6	-
8	Коэффициент застройки территории	0,17	-
9	Коэффициент плотности застройки территории	0,15	-
10	<u>Зона производственно-складских объектов (ПК-1)</u>	1427,9	1,9
11	<u>Зона железнодорожного транспорта (ТР-1)</u>	11019,3	14,6
	Общее		
	Площадь застройки общая	4124	5,5
10	Площадь покрытий	24344,3	32,3
11	Площадь озеленения	46992,7	62,2

Примечание: В территориальных зонах ТР-1, ПК-1 в границах проектирования отсутствуют объекты капитального строительства.

Правилами землепользования застройки г. Магнитогорска определен показатель коэффициента застройки:

Для зоны Ц-3 (Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах)

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$1600 \text{ м}^2 / 48512,8 \text{ м}^2 = 0,03 \text{ м}^2$$

Для зоны ПК-3 (Зона производственно-коммунальных объектов III класса)

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

$$2524 \text{ м}^2 / 14501 \text{ м}^2 = 0,17 \text{ м}^2$$

Таблица 2. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-3)

номер	Кадастровый	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона	№ на чертеже ОКС	Номер условно образуемого	Площадь условно	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС адрес ОКС в соответствии с ПЗиЗ	Площадь застройки, м²	Процент застройки, согласно ПЗиЗ	Площадь общая/этажность	Макс. площадь застройки для проектируемых ОКС, м2	Мин. Площадь застройки для проектируемых ОКС, м²	Примечание
74:33:0000000:10876	11 992	занимаемый нежилыми зданиями - наружная мойка, контрольно-пропускной пункт, трансформаторная подстанция, профилакторий на 150 машин с бытовыми помещениями, сооружениями - ограждение, резервуары	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Ленинский, ул Бехтерева, 19	ПК-3	1	-	-	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	Наружная мойка* 74:33:00 000:0000:004954:1000/Г 00 Сооружение-ограждение * 74:33:00 000:0000:004954:1000/Г 00 Трансформаторная подстанция* 75:438:001:100500390:0001:200 01/20002 Трансформаторная подстанция* 75:438:001:100500390 Профилакторий на 150 машин с бытовыми помещениями* 74:33:00 000:0000:012314:1002/Б 00 Контрольно-пропускной пункт* 74:33:00 000:0000:004968:1000/Д Профилакторий на 150 машин с	52 301,6 29,1 12,6 47,0 14 2067,7	60	52/1 - 29/1 12.6/1 47,0/1 14/1 2067,7/1	7195,2	-	Сущ.

									бытовыми помещениями* 74:33:00 000:0000:012314:1001/Б						
									Сооружение-резервуар Объем 100м3* 74:33:00 000:0000:004954:1000/Г1/Г2						
74:33:0102001:2	243	Закрепление территории строящейся базы	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская обл, г Магнитогорск, р-н Ленинский.	ПК-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
										2524		2222,4			

*Объекты согласно свидетельству о государственной регистрации права

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

Кадастровый номер	Площадь з.у., м2		Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ	№ на чертеже ОКС	Номер условно образуемого	Площадь условно образуемого	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Наименование ОКС, в соответствии с ПЗиЗ	Площадь застройки, м²	Процент застройки, согласно	Площадь общая/этажность	Макс. площадь застройки для ОКС	Мин. Площадь застройки	Примечание
-	-		-	-	Ц-3	4	ЗУ1	4000	Хранение автотранспорта Склады	2.7.1 6.9	Склады с гаражными боксами	1600	40-60%	1600/1	2400*	1600	Проект
-	-		-	-	Ц-3	-	ЗУ2	6000	Стоянка транспортных средств	4.9.2	-	-	-	-	-	-	-
												1600		1600			

*Площадь согласно утвержденного задания к постановлению от 23.05.2025 №4538-П

3 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.

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: Ц-3 «Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах», ПК-3 «Зона производственно-коммунальных объектов III класса»,

ПК-1 «Зона производственно-складских объектов», ТР-1 «Зона железнодорожного транспорта»

4 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

В благоустройство территории входят:

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

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 автобусного и трамвайного транспорта предусмотрена по существующим магистральным улицам. По ул. Вокзальной размещены существующие остановки общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет 300-500 м., за пределами границ территории проектирования

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

Для проектируемого объекта в проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций 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 стоянок временного хранения автомобилей в границах земельных участков проектируемых объектов 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» Приложение Ж (рекомендуемое) Таблица Ж.1

На образуемом земельном участке ЗУ2 с видом разрешенного использования - стоянка транспортных средств 4.9.2 размещено 19 машиномест для грузового транспорта

и 26 машиномест для легковых автомобилей.

Размещение машиномест для МГН по заданию заказчика не предусмотрено.

Инженерные сети

Водоснабжение и водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующая застройка подключена к магистральным водопроводам с помощью закольцованных и тупиковых сетей водопровода.

Проектные решения

Проектируемый объект (номер на плане 4) подключить к скважине.

Наружное пожаротушение предполагается осуществлять через пожарные гидранты, располагаемые на кольцевом водопроводе и перемычках. Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

Водоотведение

Проектные решения

Проектируемый объект (номер на плане 4) подключить к выгребу.

Отвод дождевых и талых вод с кровли проектируемых зданий предусматривается наружным организованным водостоком.

Теплогазоснабжение

Существующее положение

Существующие сети теплоснабжения и газоснабжения на рассматриваемой территории присутствуют.

Проектные решения

Данным проектом предусмотрено подключение проектируемого объекта (на плане 4) к сетям газоснабжения.

Сети связи

Существующее положение

Существующие сети связи на рассматриваемой территории присутствуют. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и телевизионного вещания.

Подключение проектируемого здания к сетям связи не предусматривается.

Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия. Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока. Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

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)

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.

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.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 4.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025 г.	Расчетный срок
	Территория			
	Территория - всего	га	7,5461	7,5461
1	<u>Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах Ц-3)</u>	м ²	48512,8	48512,8
1.1	Площадь застройки	м ²	-	1600
1.2	Плотность застройки	м ² /га	-	329,8
1.3	Коэффициент застройки территории	м ²	-	0,03
1.4	Коэффициент плотности застройки территории	м ²	-	0,03
2	<u>Зона производственно-коммунальных объектов ПК-3)</u>	м ²	14501	14501
2.1	Площадь застройки	м ²	2524	2524
2.2	Плотность застройки	м ² /га	1532,6	1532,6
2.3	Коэффициент застройки территории	м ²	0,17	0,17
2.4	Коэффициент плотности застройки территории	м ²	0,15	0,15
3	<u>Зона производственно-складских объектов (ПК-1)</u>	м ²	1427,9	1427,9
4	<u>Зона железнодорожного транспорта (ТР-1)</u>	м ²	11019,3	11019,3

Примечание: В территориальных зонах ТР-1, ПК-1 в границах проектирования отсутствуют объекты капитального строительства.