

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

1. Характеристики планируемого развития территории

Цель подготовки проекта – определить возможности использования незастроенных территорий.

Размещение объектов капитального строительства:

а) Объекта складского назначения различного профиля

- ЗУ 1 (номер объекта на плане 31), площадью ЗУ1 = 1685,0 м² .

Проектом предусматривается размещение здания склада для хранения нефтепродуктов в таре и складской площадки. Площадь застройки здания склада составляет от 505,00 до 1010,00м².

1.1 Плотность и параметры застройки территории

1.1.1. Основные параметры планируемой застройки

Данный район полностью застроен и благоустроен, коэффициент застройки составляет 0,36 , что не противоречит ПЗЗ если в данной территории будет выполнена реконструкция объектов.

Таблица 1.1 Баланс проектируемой территории

Таблица 1.1. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории , из них:	87 000,0	100
	Общая площадь застройки, м ²	31524,0	36
	Общая площадь покрытий, м ²	42426,0	49
	Коэффициент застройки территории	36	
	Общая площадь озеленения, м ²	13050,0	15

Таблица 1.2

Баланс земельного участка ЗУ 1 для размещения «Склада» № 31

№	Наименование	Показатели	% соотношение
1	Площадь земельного участка , м ²	1685,0	100
2	Общая площадь застройки, м ²	1010,0	60
3	Общая площадь покрытий, м ²	412,0	24
4	Общая площадь озеленения, м ²	263,0	16
5	Коэффициент застройки территории , %	60	

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Проектными решениями красные линии не устанавливаются так как не входят в границу проектирования.

Ранее запроектированный проектом «Планировки территории жилых зон в Левобережной части города Магнитогорска» (№ 1077-2008-ПП), утвержденным постановлением города Магнитогорска № 3090-П от 13.03.2012г., профиль не попадает в границу проектирования

1.3 Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Виды и состав территориальных зон,

выделенных на карте градостроительного зонирования

Территория проектирования на карте градостроительного зонирования охватывает часть города со следующими видами и составом территориальных зон:

Таблица 1.3

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	Производственные зоны
ПК-1	Зона производственно-складских объектов

Проектом не вносятся предложения по изменению перечня и границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.4 Зоны с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости территория проектирования полностью расположена в границах зон с особыми условиями использования территории:

ЗООИТ 74:33-6.367 - Санитарно-защитная зона для левобережного промышленного узла г. Магнитогорск, с учетом перспективы развития предприятия ПАО "ММК".

1.4.1 Охранные зоны

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

а) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра;

б) вокруг воздушных линий электропередачи – 2 метра в каждую сторону от оси инженерной сети для ВЛ 0,4 кВ согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года, N 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 газораспределительных систем

а) вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода (согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016) "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей).

Охранная зона коммунальных тепловых сетей

а) границы охранных зон теплотрасс устанавливаются «Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей» утвержденных приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197, и составляют не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Все нестационарные объекты попадающие в охрannую зону тепловых сетей подлежат демонтажу.

Охранная зона линий и сооружений связи

а) для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодифракции, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодифракции не менее чем на 2 метра с каждой стороны «Постановление Правительства

РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации ».

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

1) расстояние по горизонтали (в свету) от водопровода до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от самотечной канализации (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

1.4.2 Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений

Согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016:

1) расстояние по горизонтали (в свету) от водопровода до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от самотечной канализации (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

Таблица 2.1

№ земельного участка согласно ЕГРН (площадь земельного участка)	Адрес земельного участка/ОКС согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям, из ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (применяется в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)	Этажность	Фактическая площадь застройки м²	Максимальная площадь застройки при реконструкции	Сущ. процент застройки
74:33:1331001:320 (4806,0 м²)	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Чаадаева, 24, корп. 1, строение №1	Занимаемый производственной базой	Производственная деятельность	6.0	1	Производственное здание	1	2082,6	-	43
ОКС 74:33:1331001:1410 (1 925,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, д 24, строение 11	Нежилое здание - Склад готовой продукции								
ОКС 74:33:1331001:1654 (157,6 м²)	Россия, Челябинская область, г Магнитогорск,	Нежилое								

	р-н Орджоникидзевский, ул Чаадаева, д 24, корп 1, строен 1									
ОКС 74:33:0224001 :9849 (319,1 м2)	Россия, Челябинская обл, г Магнитогорск, ул Чаадаева, дом №24, строение 24	Нежилое здание - Холодный склад готовой продукции								
74:33:1331001 :338 (2283,0 м²)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, д. 24, строен. 20.	Под нежилое здание-склад	Склады	6.9	2	Объект складского назначения различного профиля	1	1401,0	-	61

74:33:1331001 :278 (685,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, д. 24, строен. 16.	Нежилое здание-домик металлический	Склады	6.9	6	Объект складского назначения различного профиля	1	407,0	-	59
74:33:1331001 :1253 (103,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, 24.	Занимаемый нежилым зданием - сушильным комплексом (строение 22)	Производственная деятельность	6.0	7	Производственное здание	1	48,0	-	47
ОКС 74:33:1331001 :2124 (39,8 м²)		Нежилое								
74:33:1331001 :1371 (303,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, 24	занимаемые нежилым зданием - сушильным комплексом (строение 22)	Производственная деятельность	6.0	8	Производственное здание	1	196,0	-	65
74:33:1331001 :1370 (286,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, 24	занимаемые нежилым зданием - сушильным комплексом (строение 22)	Производственная деятельность	6.0	8.1	Производственное здание	1	203,0	-	71
74:33:1331001 :313 (7972,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, 24	занимаемый нежилыми зданиями - котельной (строение 8), трансформаторной подстанцией (строение 6), зарядной станцией (строение 21)	Производственная деятельность	6.0	9	Производственное здание	1	1035,0	-	30
					10	Производственное здание	1	370,0		
					11	Производственное здание (котельная)	1	84,0		
					12	Производственное здание (ТП)	1	62,0		
					13	Производственное здание	1	823,0		

74:33:1331001:1546 (3130,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	объекты складского назначения различного профиля	Склады	6.9	14	Объект складского назначения различного профиля	1	2399,0	-	77
74:33:1331001:1549 (2 584,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	занимаемый нежилым зданием - главным корпусом, складом мягкой и корпусной мебели (строение 5)	Склады	6.9	15	Объект складского назначения различного профиля	1	1315,0	-	51
74:33:1331001:1545 (631,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	административные здания	Деловое управление	4.1	16	Административные здания	1	362,0	-	57
74:33:1331001:303 (1713,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24/1	занимаемый зданием помещений технической учебы, подготовки и заточки инструментов	Производственная деятельность	6.0	17	Производственное здание	2	849,0	-	50
74:33:1331001:1464 (221,5 м²)										
74:33:1331001:321 (1451,0 м²)	Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский, ул. Чаадаева.	занимаемый нежилым зданием - ремонтно-механической мастерской	Производственная деятельность	6.0	18	Производственное здание	1	723,0	-	50
74:33:1331001:309 (3130,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	занимаемый нежилым зданием - складом вспомогательных материалов (строение 2)	Склады	6.9	19	Объект складского назначения различного профиля	1	605,0	-	26
					20	Объект складского назначения различного профиля	1	224,0	-	
74:33:1331001:310 (4856,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск	Занимаемый нежилым зданием - сушильно-раскроеч-	Производственная деятельность	6.0	21	Производственное здание	1	3194,0	-	66

	горск, ул Чаадаева, 24	ным цехом (строение 7)								
74:33:1331001:328 (1100,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	Занимаемый нежилым зданием - блоком конторы, столовой, проходной (строение 1)	Производственная деятельность	6.0	22	Производственное здание	1	649,0	-	59
74:33:1331001:311 (791,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	Занимаемый нежилым зданием - административным зданием с системой отопления	Производственная деятельность	6.0	23	Производственное здание	1	330,0	-	42
74:33:1331001:1233 (1276,0 м²)	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Чаадаева, 24, строен 13	Нежилое здание-гараж	Хранение автотранспорта	2.7.1*	24	Гараж	1	596,0	-	47
74:33:1331001:307 (6561,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	Занимаемый нежилым зданием - гаражом (строение 15)	Производственная деятельность	6.0	25	Производственное здание	1	73,0	-	15
					26	Производственное здание	1	281,0		
					27	Производственное здание	1	211,0		
					28	Производственное здание	1	453,0		
74:33:1331001:1289 (63,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджони-	Газораспределительный пункт	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	29	Нежилое здание- ГРП №2	1	32,9	-	52

74:33:1331001:2068 (32,9 м²)	кидзевский, ул Чаадаева, 24а	Нежилое здание-ГРП №2								
74:33:1331001:1547 (8819,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	занимаемый нежилым зданием - главным корпусом, складом мягкой и корпусной мебели (строение 5)	Производственная деятельность	6.0	30	Производственное здание	1	6381,0	-	72
74:33:1331001:1548 (2521,0 м²)	Челябинская область, г Магнитогорск, ул Чаадаева, 24	занимаемый нежилым зданием - главным корпусом, складом мягкой и корпусной мебели (строение 5)	Производственная деятельность	6.0	30.1	Производственное здание	1	1748,0	-	69

Таблица 2.2

Проектируемая застройка

[illegible]

Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска)	Код по классификатору	№ объекта на чертеже	Объект капитального строительства, размещенный на земельном участке, цель использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска). № Объекта капитального строительства, согласно сведениям из ЕГРН (площадь)	Этажность	Условный номер образуемого земельного участка , м²	Площадь застройки , м²	Общая площадь м²	Процент застройки	Примечание
Склады	6.9	31	Объект складского назначения различного профиля	1	:3У 1 (1685,0 м²)	от 505,00 до 1010,00	от 454,5 до 909,00	от 31 до 60	

2.2. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Инженерная подготовка территории

Инженерная защита на застраиваемых территориях должна предусматривать

образование единой комплексной территориальной системы или локальных приобъектных защитных сооружений, обеспечивающих эффективную защиту территорий от наводнений на реках, от повышения уровня грунтовых вод, вызываемого строительством и эксплуатацией зданий, сооружений и сетей.

В состав мероприятий по инженерной подготовке входят:

- вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны);
- проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод).

Вертикальная планировка

Вертикальная планировка территории проектирования разработана в увязке с отметками существующего рельефа и проездов. Уклоны проездов, площадок не превышают нормы. Водоотведение поверхностных стоков с территории участка застройки решено по проектируемым проездам и тротуарам в существующую систему ливневой канализации.

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.

2.2.1 Водоснабжение и канализация

Существующие сети водопровода и канализации проходящие в границах проектирования не корректируются.

2.2.2 Электроснабжение

Проектом планируется подключение проектируемого объекта №31 к сети электроснабжения по предварительным техническим условиям 08.12.2025г. выданным ООО «Фабрика Магнитогорская мебель».

Технические параметры для подключения:

Максимальная мощность для проектируемого объекта – 15кВт

Уровень напряжения – 0,4кВ

Категория надежности электроснабжения – III (третья)

Для электроснабжения нежилых помещений №2, №9, расположенных по ул. Чаадаева, 24 (кадастровые номера 74:33:1331001:1414, 74:33:1331001:1095), проектом предусматривается строительство трассы 2КВЛ 10 кВ, по договорам технологического присоединения объектов электроснабжения АО «Горэлектросеть» №ТП-92 и №ТП-95 от 12.03.2026г. (№ проекта ГЭС-2236-ЭС от 08.2026г.).

2.2.3 Теплоснабжение

В проекте не предусматривается подключение проектируемого объекта к сетям теплоснабжения.

2.2.4 Ливневая 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.

2.2.5 Газоснабжение

В проекте не предусматривается подключение проектируемого объекта к сетям газоснабжения.

2.2.6 Сети связи

Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

2.2.7 Санитарная очистка

Расчет: $5 \times 42426,0 = 212130,0$ кг/год (212,13 т/год).

Ориентировочные расчетные накопления бытовых отходов – 212,13 т/год

Расчетное количество контейнеров на проектируемую территорию 28 контейнер.

Проектом предусмотрено по 5 контейнеров на одной существующей мусорной площадке. Общее количество существующих площадок ТКО – 5.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м;

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

Площадки для установки контейнеров должны быть водонепроницаемы, иметь твердое покрытие (асфальтовое и бетонное), удобное для уборки отходов и мойки, а также иметь трехстороннее ограждение.

Со всех сторон площадки необходимо оставлять свободное место во избежание загрязнения почвы. При оборудовании контейнерных площадок необходимо предусматривать места для складирования крупногабаритных отходов, размер свободного пространства для складирования крупногабаритного мусора – 1 метр от места расположения крайнего сборника до края площадки.

2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

В проекте планировки 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.

Проектными решениями красные линии не устанавливаются так как не входят в границу проектирования.

При проектировании транспортной схемы, в границах красных линий, был учтен ранее утвержденный проект планировки территории в данном районе, структура и параметры остались прежними.

3. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2026 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	87,0	87,0
	В том числе территории:	-"		
	ПК-1 «Зона производственно-складских объектов».		87,0	87,0
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"		
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	-"	1,46	1,46
	улицы, дороги, проезды, площади	-"	4,2	4,2
	прочие территории общего пользования	-"	78,29	78,29
Здания и сооружения				
1.3	Общая площадь застройки	м ²	30390,6	30921,6
1.4	Коэффициент застройки	-	34,9	36