

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 №1928-П от 03.03.2025г.
«Документация о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории города Магнитогорска в районе тракт Челябинский, 4/1».

Данным проектом устанавливается линия регулирования застройки.

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

1. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектируемая территория расположена в северо-западной части города в пределах кадастрового квартала: 74:33:1335001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **2,5645 га**.

В соответствии с ГП г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в Орджоникидзевском районе г. Магнитогорска, согласно ПЗиЗ – в территориальных зонах ПК-1 (Зона производственно-складских объектов) и Ж-5 (Зона коллективных садоводств).

Границами проектируемой территории являются:

- с северо-запада – территория общего пользования;
- с юго-запада – земельный участок с кадастровым номером 74:33:1335001:329 и местный проезд к территории проектирования;
- с юго-востока – территория общего пользования;
- с северо-востока – автодорога Челябинский тракт.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Основные параметры планируемой застройки:

1. ПК-1 Зона производственно-складских объектов

1.1 Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗиЗ для территориальных зон:

Максимальный процент застройки земельного участка – 60%;

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

1.2 Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Озеленение в границах земельного участка - 15 %

Максимальный процент застройки земельного участка – 45%

Коэффициент плотности застройки - 0,2

2. Ж-5 Зона коллективных садоводств

2.1 Нормативные показатели плотности застройки определены согласно данным ПЗиЗ для территориальных зон:

Максимальный процент застройки земельного участка – 20%;

2.2 Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Озеленение в границах земельного участка - 100 %

Максимальный процент застройки земельного участка – 0%

1.2 Зоны с особыми условиями использования территории

Охранные зоны

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.

Охранные зоны инженерных сетей

- от воздушной линии электропередач 0,4кВ и на опорах – 2,0 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 наземного газопровода - 2м в каждую сторону (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

- от подземного газопровода - 2м в каждую сторону (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г);

Зоны подтопления и затопления территории

Проектируемая территория не попадает в 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.

1.3 Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Проектом планировки территории предусматривается:

- Размещение объекта капитального строительства на образуемом земельном участке ЗУ1 (объект №1, 1.1).

Данным проектом определяются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- нежилого здания – Гаражи (на плане №1, 1.1) с разрешенным видом использования – Хранение автотранспорта (код по классификатору – 2.7.1) на образуемом земельном участке ЗУ1. Категория земель - земли населённых пунктов.

Показатели использования территории определены по обмерам чертежей схемы, отображающей местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.

Показатели использования территории представлены в таблице 4. В соответствии с МНГП определен порядок расчета показателей застройки:

- плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Плотность застройки: $5229,4 \text{ м}^2 / 2,5645 \text{ га} = 2039,0 \text{ м}^2/\text{га}$

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

Коэффициент застройки: $5608,8 \text{ м}^2 / 25645,0 \text{ м}^2 = 0,22$

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Коэффициент плотности застройки: $5229,4 \text{ м}^2 / 25645,0 \text{ м}^2 = 0,2$

Таблица 1. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	25645,0	100
2	Площадь застройки общая	5608,8	21,9
3	Площадь покрытий	11060,2	43,1
4	Площадь озеленения	8976,0	35
5	Плотность застройки	2039,0 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,22	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,2	-

ЗУ1: - плотность застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Плотность застройки: $644,8 \text{ м}^2 / 0,1612 \text{ га} = 4000,0 \text{ м}^2/\text{га}$

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

Коэффициент застройки: $644,8 \text{ м}^2 / 1612,0 \text{ м}^2 = 0,4$

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка

Коэффициент плотности застройки: $644,8 \text{ м}^2 / 1612,0 \text{ м}^2 = 0,4$

Таблица 2. Баланс образуемого земельного участка ЗУ1

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	1612,0	100
2	Площадь застройки общая	644,8	40
3	Площадь покрытий	725,0	45
4	Площадь озеленения	242,2	15
5	Плотность застройки	4000,0 м ² /га	-
6	Коэффициент застройки территории	0,4	-
7	Коэффициент плотности застройки территории	0,4	-

Таблица 3. Расчет коэффициента плотности застройки в границах территориальных зон.

№	Наименование территориальной зоны	Площадь территориальной зоны, м ²	Расчет (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка)
1	Ж-5	1016,0	0 / 1016,0 = 0
2	ПК-1	24629,0	5377,2 / 24629,0 = 0,2

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 4.

Таблица 4. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений

Градостроительная зона		Адрес земельного участка	Площадь ЗУ, м ²	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПЗиЗ г. Магнитогорска	Код по классификатору	Номер образуемого ЗУ в соотв. с проектом межевания	Площадь образуемого ЗУ в соотв. с проектом межевания, кв.м.	Кадастровый номер ОКС согласно сведениям ЕГРН / Объект капитального строительства размещенный на земельном участке, в соответствии с данными ЕГРН	Объект капитального строительства (приведен в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Условный номер объекта кап. строительства на плане	Существующая/проектируемая застройка	Площадь застройки ОКС, м ² / % застройки	Общая площадь ОКС, м ² /этажность	Озеленение земельного участка, м ² / %	Минимальная площадь застройки для проектируемых ОКС / м ²	Максимальная площадь застройки для проектируемых ОКС, м ² / макс. этажность	Максимальная площадь застройки при возможной реконструкции ОКС, кв.м.
ПК-1	ПК-1																	
ПК-1	ПК-1	74:33:1335001:1937	2704,0	Занимаемый нежилыми зданиями - картофилехранилищем (корпус 1), весовой	Склады	6.9	-	-	74:33:1306001:280 1 Картофелехранилище	Объекты складского назначения различного профиля	2	Сущ.	1115,0 / 41%	981,9 / 1	405,0 / 15%	-	-	1622,0 (60%)
-	-	-	-	-	Хранение автотранспорта ¹ ;	2.7.1	ЗУ1	1612,0	-	Гаражи I очередь стр. (1) - S _{общ} = 400 м ² II очередь стр. (1.1) - S _{общ} = 244,8 м ²		Проект.	644,8 / 40%	644,8 / 1	242,0 / 15%	645,0 (40%)	967,2 (60%) / 1-2	-

		тракт Челябинский, 4/2, 4/3, 4/4		нилицем (корпус 1), весовой;занимаемый нежилыми зданиями - овощехранилищами №21 (корпус №2), №20 (корпус №3), №19 (корпус 4)				74:33:1306001:279 8 Овощехранилище №20	Объекты складского назначения различного профиля	7	Сущ.	939,0 / 8,5%	909,9 / 1				
							74:33:1306001:346 5 Овощехранилище №21	Объекты складского назначения различного профиля	8	Сущ.	488,0 / 4,4%	385,6 / 1					
ИТОГО:												5608,8	5229,4				
<p>¹ Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в соответствии со Статьей 39 ГрК РФ «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».</p> <p>² ОКС и вид разрешенного использования на земельный участок принят согласно сведениям ЕГРН.</p>																	

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:

- объединение сведений кадастрового плана и предполагаемой планировочной структуры территории;

- указаны охранные зоны проектируемых инженерных сетей.

Проектируемая территория относится к территориальной зоне ПК-1 (Зона производственно-складских объектов) и Ж-5 (Зона коллективных садоводств).

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;
- наружное освещение;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- озеленение;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;

2. Сеть улиц и дорог

Въезд и выезд с территории проектирования осуществляется на Челябинский тракт (не попадает в территорию проектирования).

2.2.1 Пешеходное движение

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

2.2.2 Велосипедное движение

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

2.2.3 Общественный пассажирский транспорт

Рядом с проектируемой территорией расположена 1 остановка общественного транспорта:

- автобусная остановка «Самстрой», расположенная по ул. Чкалова, на расстоянии 620м от границы проектируемой территории в северо-западном направлении.

Проектное предложение

Внесение изменений в улично-дорожную сеть проектом не предусматривается.

2.2.4 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Расчет гостевых автостоянок

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение стоянок временного пребывания автотранспорта 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». Приложение Ж. табл. Ж.1.

Таблица 5. Расчет парковочных мест для проектируемых и существующих объектов

№ На плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь, кв.м. Общая нормируемая	Число машино-мест /на расчетную единицу	Расчет кол-ва машино-мест
1	Гаражи (1, 1.1)	1	644,8	-	8 м/мест
2	Объекты складского назначения различного профиля	1	1115,0	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	10 м/мест
3	Объекты складского назначения различного профиля	1	408,0	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	8 м/мест
5	Объекты складского назначения различного профиля	1	922,0	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	11 м/мест
6	Объекты складского назначения различного профиля	1	984,0	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	12 м/мест
7	Объекты складского назначения различного профиля	1	741,0	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	19 м/мест
8	Объекты складского назначения различного профиля	1	488,0	6-8 / Работают в двух смежных сменах, чел.	10 м/мест

На земельном участке с кадастровым номером 74:33:1335001:1935 для объекта №4 (Весовая) не предусматривается размещение парковочных мест.

Общее количество парковочных мест для временного хранения легковых автомобилей – 78 машино-мест.

2.3 Инженерные сети

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

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.

2.3.1 Водоснабжение и водоотведение

Существующее положение

В границах проектируемой территории отсутствуют сети водоотведения и водоснабжения.

Проектное предложение

Подключение проектируемого объекта №1, 1.1 (Гаражи) - к сетям водоснабжения и водоотведения на данной территории проектирования не предусматривается.

2.3.2 Теплоснабжение

На территории проектирования не располагаются существующие сети теплоснабжения. Планируемая застройка не предполагается к подключению сетей теплоснабжения.

2.3.3 Газоснабжение

На территории проектирования располагаются существующие сети подземного и надземного газоснабжения.

Планируемая застройка не предполагается к подключению сетей теплоснабжения.

Проектное предложение

Подключение проектируемого объекта №1, 1.1 (Гаражи) к сетям тепло- и газоснабжения не предусматривается.

2.3.4 Электроснабжение*Существующее положение*

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

- КЛ-0,4 кВ;

Потребителями электроэнергии являются нежилые здания, наружное освещение улиц и проездов.

Проектное предложение

Проектом планировки предусматривается перенос трех опор действующей ВЛИ-0,4кВ за границей образуемого ЗУ1 на выделенную территорию общего пользования. Вынос опор осуществляется на основании технических условий сетевой организации, запрашиваемой на рабочей стадии проектирования.

Выполнить подключение проектируемого объекта №1, 1.1 (Гаражи) к инженерным сетям электроснабжения, перенесенных на выделенную территорию общего пользования. Мощность - $P_{расч.} = 15,0 \text{ кВт}$.

Электроснабжение проектируемого объекта выполнить согласно техническим условиям №03/1861 от 10.04.25, предоставленным АО «Горэлектросеть». Электроснабжение выполнить ВЛИ-0,4кВ, идущей от Р-1 РУ-0,4кВ ТП-2 Мечта.

2.3.5 Дождевая канализация

На территории проектирования не располагаются существующие сети ливневой канализации.

2.3.6 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.

2.4 Санитарная очистка территории

В настоящее время производится санитарная очистка территории. На территории проектируются площадки контейнеров для сбора ТКО.

Смет твердых покрытий улиц:

Норма: с 1 кв.м. твердых покрытий улиц: 5 кг/год.

Расчет: $5 \times 10839,0 = 54195,0 \text{ кг/год}$.

Проектом предусмотрено 3 контейнера на одной мусорной площадке. На проектируемой территории предусмотрена 1 площадка для проектируемой застройки.

Объем одного контейнера – 0,75 куб.м (согласно СП.42.13330.2016 Приложение К).

Периодичность вывоза ТКО – ежедневно.

Плотность ТКО на территории проектирования не превышает 120 кг/м^3 .

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

Согласно Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. №3 «Об утверждении санитарных норм и правил СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий». Расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок 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 должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; то территории медицинских организаций в городских населенных пунктах – не менее 25 метров, в сельских населенных пунктах – не менее 15 метров. 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 8.

Объектами очистки являются: уличные проезды, объекты культурно-бытового назначения, территории предприятий, учреждений и организаций, места отдыха.

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.

Нормы накопления ТКО образуются от учреждений и предприятий общественного назначения.

Ориентировочные расчеты накопления ТКО (согласно рекомендациям Приложения М, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»):

Нормы накопления учреждений и предприятий общественного назначения в крупных городах составляют 30-50 % от норм накопления жилых зданий.

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.

2.5 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 6.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2025 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего В том числе территории:	га	2,5645	2,5645
	Зоны производственного использования из них:			
	Зона производственно-складских объектов (ПК-1)	"-	2,4658	2,4658
	Жилые зоны			
	Зона коллективных садоводств (Ж-5)	"-	0,0987	0,0987
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"-	0,6726	0,5114
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"-	0,3914	0,2146
	улицы, дороги, проезды, площади	"-	0,2812	0,2968
1.3	Коэффициент застройки	"-	0,2	0,22
1.4	Коэффициент плотности застройки	"-	0,18	0,2
1.5	Из общей территории: земли частной собственности	"-	1,8919	2,0531
2	Транспортная инфраструктура			
2.1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	временного хранения	маш.-мест	-	78

Расчет показателей использования территории на текущий момент:

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

$$\text{Коэффициент застройки: } 5111,0 \text{ м}^2 / 25645,0 \text{ м}^2 = 0,2$$

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

$$\text{Коэффициент плотности застройки: } 4732,2 \text{ м}^2 / 25645,0 \text{ м}^2 = 0,18$$