

## **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 №4001-П в редакции постановления от 12.09.2025 №7975-П. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в районе улицы Гагарина, Тенистая, 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 74:33:0203004:1411 (административное здание)

Изменение вида разрешенного использования земельного участка 74:33:0203004:1411 –деловое управление (код 4.1);

### **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

- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск», расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе 74:00-6.750

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск», расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе 74:00-6.747

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск 74:00-6.1220

#### **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 – 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).

#### **Санитарно-защитные зоны:**

- для существующей многотопливной АЗС 50 метров, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 7.1.12;

#### **Зоны подтопления и затопления территории:**

Проектируемая территория не попадает в зону подтопления и зону 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**

Проектируется объект капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0203004:1411 см. табл.3 «Ведомость зданий, строений, сооружений и земельных участков».

На участке с кадастровым номером 74:33:0203004:1411 проектируется объект капитального строительства с минимальной площадью застройки 728,8 с учетом размещения расчетных парковочных мест, нормативного озеленения и проезжей части к административному зданию. Большие параметры застройки предложить нет возможности.

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. Тенистая- ул. местного значения – 3м;
- проезд с западной стороны территории проектирования - ул. местного значения – 3м;

На участке с кадастровым номером 74:33:0203004:1410 линия регулирования застройки установлена с учетом существующей застройки с восточного угла здания 0,98 м до красной линии, с западного угла здания 0,24 м до красной линии. ГрК РФ ст.40

Согласно Постановлению администрации города Магнитогорска от 22.03.2022 №2906-П «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкция объекта капитального строительства».

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0203004.

Площадь территории в границах проектирования составляет **1,1433 га.**

Площадь территории в границах красных линий составляет **0,9542 га.**

Показатели использования территории представлены в таблице 1.

Таблица 1. Баланс проектируемой территории

№	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	% соотношение
1	Площадь проектируемой территории	11433 м <sup>2</sup>	100
	<b>Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов (ПК-4)</b>	11433 м <sup>2</sup>	100
	Площадь территории ограниченная красными линиями	9542 м <sup>2</sup>	83,5% от территории всего
2	Площадь застройки в границах красных линий	2696,3 м <sup>2</sup>	28,2
3	Плотность застройки в границах красных линий	3923 м <sup>2</sup> /га	-
4	Коэффициент застройки территории в границах красных линий	0,28 м <sup>2</sup>	-
5	Коэффициент плотности застройки территории в границах красных линий	0,39 м <sup>2</sup>	-
	Площадь покрытий в границах красных линий	5484,4 м <sup>2</sup>	57,5
	Площадь озеленения в границах красных линий	1361,3 м <sup>2</sup>	14,3

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:

$$2696,3 \text{ м}^2 / 9542 \text{ м}^2 = 0,28 \text{ м}^2$$

Таблица 2. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-4)

Кадастровый номер земельного участка	Площадь з.у., м2 согласно сведениям из ЕГРН	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН	Адрес земельного участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска	№ на чертеже ОКС	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, м <sup>2</sup>	Процент застройки мин./макс.	Площадь общая/этажность	Макс. Площадь застройки сущ. ОКС при	Мин./Макс. Площадь застройки для проектируемых ОКС м <sup>2</sup>	Примечание
74:33:0203004:1410	1615	Магазины	Российская Федерация, Челябинская область, Магнитогорский городской округ, город Магнитогорск, ул Тенистая, земельный участок 1	ПК-4	1	Магазины	4.4	Автомобильная мойка** 74:33:0203004:1392	689	42/80	634,4/1	1292	-	Сущ./рек.
74:33:0203004:125	2400	Объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан - многоотопливная АЗС	Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, шоссе Западное, 96	ПК-4	2	Заправка транспортных средств*	4.9.1.1	Объект предпринимательской деятельности-многоотопливная АЗС (сооружение) 74:33:0203004:608	115,5	5/80	274/1	1920	-	Сущ.

74:33:0203004:738	3038	предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий	Российская Федерация, Челябинская область, Магнитогорский городской округ, ш. Западное, 96 корпус 1	ПК-4	3 4	Магазины	4.4	предприятие оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий 74:33:0203004:1211  Магазин промышленных товаров 74:33:0203004:1320	773  390	26/80	709,2/1  667,8/2	2430	-	Сущ.
74:33:0203004:1411	1822	Автомобильные мойки (отдельно стоящий объект бытового обслуживания (автомойка))	Российская Федерация, Челябинская область, Магнитогорский городской округ, город Магнитогорск, ул Тенистая, земельный участок 1	ПК-4	5	Деловое управление	4.1	Административное здание	728,8	40/60	1458/2	-	728,8/1093,2	Проект
ИТОГО									2696,3		3743,4			

\*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

\*\*При реконструкции объекта "автомобильная мойка" рекомендуется изменить назначение объекта на "магазины" в соответствии с ВРИ на земельный участок

## 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, запуск процедур формирования градостроительного кадастра.

Для реализации указанных целей выполнены следующие задачи:

- указаны охранные зоны проектируемых инженерных сетей.

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: 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 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.

Изменения в существующей улично-дорожной сети не предусмотрены.

Въезд на территорию проектирования осуществляется с ш. Западное, улицы Гагарина, улицы Тенистой и с проезда, расположенного с северо-западной стороны.

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

### 2.1 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

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.Ж1

- Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей для существующего магазина (на плане 1)  $634,4 \text{ м}^2 / 35 = 18$  маш.мест (нормативное)

Всего на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0203004:1410 проектом предусмотрено размещение 18 машиномест, из них 2 маш. 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.

- На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0203004:125 для существующей автозаправочной станции (на плане 2) не предусматривается размещение парковочных мест.

- Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей для существующего магазина (на плане 3)  $709 \text{ м}^2 / 35 = 20$  маш.мест (нормативное)

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.

Для магазина необходимо 2 парковочных места для МГН

- Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей для существующего магазина (на плане 4)  $667,8 \text{ м}^2 / 70 = 9$  маш.мест (нормативное)

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.

Для магазина необходимо 1 парковочное место для МГН

Нормативное количество маш.мест 29

Всего на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0203004:738 проектом предусмотрено размещение 29 маш.мест.

- Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей для проектируемого офисного здания (на плане 5)  $1820 \text{ м}^2 / 60 = 30$  маш.мест (нормативное)

Нормативное количество маш.мест 30

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.

Для офисного здания необходимо 3 парковочных места для МГН

Всего на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0203004:1411 проектом предусмотрено размещение 25 маш.мест, согласно, СП 42.13330.2016 приложение Ж. табл. Ж1

### **3. Инженерные сети**

#### **Водоснабжение и водоотведение**

##### **Водоснабжение**

###### *Существующее положение*

В границах проектируемой территории централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения отсутствует.

###### *Проектные решения*

Водоснабжение проектируемого объекта (на плане 5) планируется от проектируемых скважин.

##### **Водоотведение**

###### *Существующее положение*

Существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации расположены по шоссе Западное в границу проектирования не входят.

###### *Проектные решения*

Предусмотрено устройство выгребов (септика) для проектируемого объекта (на плане 5)

##### **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 предусмотрено подключение к централизованному газопроводу, идущему со стороны ул. Кленовой.

#### **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 решения*

Подключение проектируемого объекта произвести согласно ТУ №03/3252 от 27.06.25

Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя составляет: 50,0 кВт

Категория надежности: II (вторая)

Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 0,4 кВ

1 точка: коммутационный аппарат, устанавливаемый после коммерческого учета электрической энергии по п.10.2.3, с подключением от резервного рубильника 1 с.ш. в РУ-0,4кВ, вновь устанавливаемой двухтрансформаторной подстанции по п.10.2.1, подключенной от 2КЛ-10кВ, строящихся по п.10.2.3, 50кВт в рабочем режиме (0кВт в аварийном режиме)

2 точка: коммутационный аппарат, устанавливаемый после коммерческого учета электрической энергии по п.10.2.3, с подключением от резервного рубильника 2с.ш.в РУ-0,4кВ, вновь устанавливаемой двухтрансформаторной подстанции по п.10.2.1, подключенной от 2КЛ-10кВ, строящихся по п.10.2.3, 0кВт в рабочем режиме (50кВт в аварийном режиме)

Основной источник питания ПС 110кВ 98, ф.26, ф.4, РП Западный-1, ф.20,ф.19, строящаяся ТП-10/0,4кВ

Резервный источник питания ПС 110кВ 98, ф.26, ф.4, РП Западный-1, ф.20,ф.19, строящаяся ТП-10/0,4кВ

Для существующих объектов (номера на плане 1-4) при возможной реконструкции не требуются мероприятия по увеличению мощности и смене категории энергоснабжения

#### **Сети связи**

##### *Существующее положение*

Сети связи на рассматриваемой территории отсутствуют.

##### *Проектные предложения*

Подключение проектируемой застройки к сетям связи не предусматривается.

### **3.1 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории**

Таблица 3

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние 2025	Расчетный срок
	Территория			
1	Территория - всего	га	<b>1,1433</b>	<b>1,1433</b>
2	Площадь территории ограниченная красными линиями	га	<b>0,9542</b>	<b>0,9542</b>
2.1	Площадь застройки в границах красных линий	м <sup>2</sup>	1967,5	2696,5

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние 2025	Расчетный срок
2.2	Плотность застройки в границах красных линий	м <sup>2</sup> /га	1759	3923
2.3	Коэффициент застройки территории в границах красных линий	м <sup>2</sup>	0,17	0,28
2.4	Коэффициент плотности застройки территории в границах красных линий	м <sup>2</sup>	0,17	0,39
3	<b>Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов (ПК-4)</b>		11433	11433
4	Из общей территории:			
	Частная собственность	га	0,8875	0,8875
	Территория общего пользования	га	0,2558	0,2558