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

## СТРОИТЕЛЬСТВА

## Характеристики планируемого развития территории

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление администрации города Магнитогорска от 08.08.2022 №8011-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, и проекта межевания в границах ул. Шоссейная, пер. Амисова»

Площадь проектируемой территории: 59060 м2.

Основные цели и задачи, для достижения которых осуществляется подготовка документации по межеванию территории: определение границ образуемых земельных участков.

Размеры земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и обеспечения условий эксплуатации объектов, включая проезды и проходы к ним.

Проект межевания охватывает территорию, расположенную в границах улиц: Шоссейная, пер. Амисова. Административно территория проекта межевания относится к Орджоникидзевскому району. Проектируемая территория находится в следующих градостроительных зонах: Зона производственно-складских объектов (ПК-1), зона производственно-коммунальных объектов I-II классов (ПК-2)

С северной стороны территории расположена ул. Шоссейная, с западной стороны территории расположена ул. Шоссейная, с восточной стороны располагается пер. Амисова, с южной стороны располагается территория производственно-складских объектов. На проектируемой территории располагается существующая застройка. Территория частично застроена. В границах проектируемой территории отсутствуют действующие красные линии.

Установление красных линий и внесение изменений в улично – дорожную сеть данным проектом не предусмотрено.

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:1331001

Площадь территории в границах проектирования составляет **5,906 га.**

**Основные параметры планируемой застройки**

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, проектируемых объектов капитального строительства согласно ПЗиЗ (для зоны ПК-1)

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка -60 %;

- Коэффициент плотности застройки – 1,8;

- Озеленение территории –не менее 15 % от площади земельного участка;

Проектируются объекты капитального строительства на формируемых земельных участках :ЗУ1; :ЗУ2; см. табл.3 «Ведомость земельных участков, зданий и сооружений».

Предельные параметры застройки :ЗУ1 (участок находится в зоне ПК-1):

- Процент застройки в границах земельного участка – 40%-60%

- Коэффициент плотности застройки – 0,39

- Озеленение территории – 15 %

Предельные параметры застройки :ЗУ2 (участок находится в зоне ПК-1):

- Процент застройки в границах земельного участка – 30 % -60%

- Коэффициент плотности застройки – 0,39

- Озеленение территории – 15 %

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, проектируемых объектов капитального строительства согласно ПЗиЗ (для зоны ПК-2)

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка -60 %;

- Коэффициент плотности застройки – 1,8;

- Озеленение территории –не менее 10 % от площади земельного участка;

Проектируется объект капитального строительства на формируемом земельном участке :ЗУ3; см. табл.3 «Ведомость земельных участков, зданий и сооружений».

Предельные параметры застройки :ЗУ2 (участок находится в зоне ПК-2):

- Процент застройки в границах земельного участка – 30 % -35%

- Коэффициент плотности застройки – 0,30

- Озеленение территории – 10 %

Данным проектом планировки и проектом межевания территории новые красные линии не устанавливаются.

Линия регулирования застройки выставлена с учетом существующих кадастровых учетов.

## 2. Зоны с особыми условиями использования территории

**Санитарные разрывы**

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

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"](https://docs.cntd.ru/document/573536177#7DI0K8)(с изменениями и дополнениями) п.4).

**Охранные зоны инженерных сетей и объектов**

- от подземной линии электропередач 0,4кВ – 2м 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 – 2м 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 – 2м 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 - 2м (согласно Правилам охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 №878 в редакции 17.05.2016г)

- 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»);

Комплектная трансформаторная подстанция (КТП) – 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).

**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.

## 3. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений

Таблица 1. Баланс проектируемой территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Площадь, м2 | % соотношение |
| 1 | Площадь проектируемой территории | 59060 | 100 |
|  | Зона производственно-складских объектов (ПК-1) | 44611 |  |
| 2 | Площадь застройки | 5508,9 | 12,3 |
| 3 | Плотность застройки | 836,5 м2/га | - |
| 4 | Коэффициент застройки территории | 0,09 | - |
| 5 | Коэффициент плотности застройки территории | 0,08 | - |
|  | Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов (ПК-2) | 14449 |  |
| 6 | Площадь застройки | 853 | 5,9 |
| 7 | Плотность застройки | 143,6 м2/га | - |
| 8 | Коэффициент застройки территории | 0,01 | - |
| 9 | Коэффициент плотности застройки территории | 0,01 | - |
|  | Общее |  |  |
| 10 | Площадь покрытий | 29020 | 49,1 |
| 11 | Площадь озеленения | 23678 | 40,0 |

Правилами землепользования застройки г. Магнитогорска определен показатель коэффициента застройки:

Для зоны ПК-1 (Зона производственно-складских объектов)

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

Коэффициент застройки территории в проекте рассчитан по формуле:

5508,9 м2 / 59060 м2 = 0,09 м2

Для зоны ПК-2 (Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов)

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

Коэффициент застройки территории в проекте рассчитан по формуле:

853 м2 / 59060 м2 = 0,01 м2

Ведомость зданий и сооружений представлена в таблице 2.

Таблица 2

**Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-1)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер**  **земельного участка** | **Площадь з.у. м2** | **Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН** | **Адрес земельного участка** | **Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска** | **№ на чертеже ОКС** | **Условные обозначения и номер образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания** | **Площадь з.у. в соответствии с проектом** межевания**, м2** | **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 г. Магнитогорска** | **Площадь общая/этажность** | **Макс. Площадь застройки ОКС при реконструкции** | **Мин. /Макс. площадь застройки для проект. ОКСМин/Макс. % застройки** | **Примечание** |
| 74:33:1331001:290 | 1072 | Занимаемый нежилым зданием-складом мелких партий и временными сооружениями | Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная | ПК-1 | 1 | : ЗУ4 | 1267 | Склады | 6.9 | Объекты складского назначения различного профиля | 341,7 | 60 | 300/1 | 760 | - | Сущ.  Сущ. |
| 74:33:1331001:292 | 25 731 | занимаемый нежилыми зданиями - домиком сторожа, гаражом, конторой с котельной, весовой, ремонтными мастерскими, сооружением - железнодорожным тупиком и временными сооружениями | Челябинская область, г Магнитогорск, ул Шоссейная, 62 | ПК-1 | 3 | - | - | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Трансформаторная подстанция | 50,2 | 60 | 50/1 | 15438,6 | - | Сущ. |
| 74:33:1331001:292 | 25 731 | занимаемый нежилыми зданиями - домиком сторожа, гаражом, конторой с котельной, весовой, ремонтными мастерскими, сооружением - железнодорожным тупиком и временными сооружениями | Челябинская область, г Магнитогорск, ул Шоссейная, 62 | ПК-1 | 4  5  6  7  8 | -  -  -  -  - | -  -  -  -  - | Производственная деятельность  Склады  Склады  Склады  Склады | 6.0  6.9  6.9  6.9  6.9 | Производственное здание  Объекты складского назначения различного профиля  Объекты складского назначения различного профиля  Объекты складского назначения различного профиля  Объекты складского назначения различного профиля  74:33:1331001:1515 | 1285,8  307,2  292,0  195  1510 | 60 | 1100/1  290/1  270/1  180/1  1470,8/1 | 15438,6 | - | Сущ. |
| 74:33:1331001:291 | 6642 | занимаемый нежилым зданием - материальным складом и временным сооружением | Челябинская область, г Магнитогорск, ул Шоссейная, 62 | ПК-1 | 2 | - | - | Склады | 6.9 | Объекты складского назначения различного профиля | 1346 | 60 | 1100/1 | 3985,2 | - | Сущ. |
| - | - | - | - | ПК-1 | 12 | ЗУ3 | 604 | Склады | 6.9 | Объекты складского назначения различного профиля | 181 | 60 | 180/1 | - | 180-300  30-35% | Проект. |
|  | | | | | | | | | | | 5508,9 |  | 4940,8 |  | | |
| \* С учетом пожарных проездов вокруг здания | | | | | | | | | | |  |  |  |  | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-2)   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Кадастровый номер**  **земельного участка** | **Площадь з.у. м2** | **Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям из ЕГРН** | **Адрес земельного участка** | **Территориальная зона в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска** | **№ на чертеже ОКС** | **Условные обозначения и номер образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания** | **Площадь з.у. в соответствии с проектом** межевания**, м2** | **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 г. Магнитогорска** | **Площадь общая/этажность** | **Макс. Площадь застройки ОКС при реконструкции** | **Мин. /Макс. площадь застройки для проект. ОКСМин/Макс. % застройки** | **Примечание** | | 74:33:13310001:54 | 2633 | АЗС | Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Шоссейная, 60 | ПК-2 | 9 | - | - | Заправка транспортных средств\* | 4.9.1.1 | Автозаправочная станция | 63 | 60 | 58/1 | 1579,8 | - | Сущ. | | - | - | - | - | ПК-2 | 10 | ЗУ1 | 708 | Склады | 6.9 | Объекты складского назначения различного профиля | 280 | 60 | 280/1 | - | 200-424  30-60% | Проект. | | - | - | - | - | ПК-2 | 11 | ЗУ2 | 1277 | Склады | 6.9 | Объекты складского назначения различного профиля | 510 | 60 | 510/1 | - | 380-766  30-60% | Проект. | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 853 |  | 848 |  |  |  |   \*Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 7 «Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» правил землепользования и застройки города Магнитогорска» |

## 4.Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории проектируемых объектов. В благоустройство территории входят:

- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;

- озеленение;

- создание площадки (места) накопления твердых коммунальных отходов;

- сохранение естественных зеленых насаждений.

## 5.Сеть улиц и дорог

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

По улице Шоссейная размещена существующая остановка общественного транспорта, дополнительные остановки не предусмотрены. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта составляет

500 м.

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

Для проектируемых объектов в проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

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

**Категории улиц и дорог**

Основу улично-дорожной сети рассматриваемой территории формируют:

Улицы местного значения. Улицы для осуществления транспортной связи по территории проектирования.

Местный проезд:

Ширина проезжей части – 6м;

Кол-во тротуаров -1;

Ширина тротуара – 1,5 м;

В стесненных условиях ширина проезжей части сужается до 4 м, тротуаров до 1 м.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного движения маломобильных групп населения на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов. Их местоположение должно быть определено на рабочей стадии проектирования.

**Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей**

Данным проектом планировки территории предусмотрено размещение машино-мест временного хранения легковых автомобилей в границах земельного участка проектируемых объектов капитального строительства из расчета вместимости объекта капитального строительства. Потребность в машино-местах для временного хранения легковых автомобилей для территории определена в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Приложение Ж Таблица Ж.1

- Расчет машино-мест для временного размещения автомобилей на формируемом земельном участке :ЗУ1

Склад (на плане 10)

В одной смене работают 8 чел., следовательно, необходимо 1 маш. место

- Расчет машино-мест для временного размещения автомобилей на формируемом земельном участке :ЗУ2

Склад (на плане 11)

В одной смене работают 16 чел., следовательно, необходимо 2 маш. Места

- Расчет машино-мест для временного размещения автомобилей на формируемом земельном участке :ЗУ3

Склад (на плане 12)

В одной смене работают 8 чел., следовательно, необходимо 1 маш. Место

- Расчет машино-мест для временного размещения автомобилей на формируемом земельном участке :ЗУ4

Склад (на плане 1)

В одной смене работают 16 чел., следовательно, необходимо 2 маш. Места

## 6. Инженерные сети

**Водоснабжение и водоотведение**

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети водоснабжения и водоотведения в рамках существующей застройки.

**Проектные решения**

Данным проектом подключение проектируемых объектов к сетям водоснабжения не предусмотрено.

**Теплоснабжение**

На рассматриваемой территории на сегодняшний день отсутствуют сети теплоснабжения в рамках существующей застройки

**Проектные решения**

Теплоснабжение проектируемых ОКС данным проектом не предусматривается.

**Газоснабжение**

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

**Проектные решения**

Газоснабжение проектируемых ОКС по заданию заказчика не предусматривается.

**Электроснабжение**

## На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети электроснабжения в рамках существующей застройки. Проектом предусмотрено подключение проектируемой застройки к сетям электроснабжения (объекты на плане 10,11,12)

## Согласно ТУ от 22.01.2025 №03/0249 необходимо выполнить проектно-сметную документацию и строительно-монтажные работы двухтрансформаторной подстанции, с уровнем напряжения 10/0,4 кВ, мощность от 100 до 250кВА включительно, с подключением от 2хВЛ-10кВ.

## Подключение объектов (на плане 10,11,12) воздушной линией электропередач (0,4кВ) от резервных рубильников 1с.ш., 2 с.ш. РУ—0,4кВ трансформаторной подстанции (ТП).

## 7. Санитарная очистка территории

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

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.

## 8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 3.

| **№ п/п** | **Показатели** | **Единица измерения** | **Современное состояние на 2024 г.** | **Расчетные показатели** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Территория | | | |
| 1 | Территория - всего | га | **5,906** | **5,906** |
| 1.1 | **Зона производственно-складских объектов (ПК-1)** | га | 4,4611 | 4,4611 |
| 1.1.1 | Коэффициент застройки | % | 0,09 | 0,09 |
| 1.1.2 | Коэффициент плотности застройки | -"- | 0,08 | 0,08 |
| 1.1.3 | Плотность застройки | м2/га | 806 | 836,5 |
| 1.2 | **Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов (ПК-2)** | га | 1,4449 | 1,4449 |
| 1.2.1 | Коэффициент застройки | % | 0,001 | 0,01 |
| 1.2.2 | Коэффициент плотности застройки | -"- | 0,0009 | 0,01 |
| 1.2.3 | Плотность застройки | м2/га | 9,8 | 143,6 |
| 1.7 | **Из общей территории** |  |  |  |
|  | земли федеральной собственности | га | - | - |
|  | земли субъектов Российской Федерации | -"- | - | - |
|  | земли муниципальной собственности | -"- | - | - |
|  | земли частной собственности | м2 | 36078 | 36078 |
|  | земли, государственная собственность на которые не разграничена | -"- | - | - |