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

## СТРОИТЕЛЬСТВА

Основание для разработки проекта планировки территории: Постановление Администрации города Магнитогорска от 17.01.2025 №261-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 №5878-П, и проекта межевания территории, в районе пересечения улиц Труда, Советская».

Площадь проектируемой территории: 10118 м2

1. Проект разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области от 29.10.2020 г. №268 (в редакции от 15.03.2023г. №102); (далее РНГП);

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Магнитогорска, утверждённые Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 №7;

- Генеральный план города Магнитогорска, утвержденный Постановлением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24.05.2000 г. №428 (в редакции Решения МгСд от 29.06.2021г. №148);

- Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008г.№ 125 (в редакции Решения МгСд № 6 от 28.01.2025) , (далее ПЗЗ);

- Проект планировки территории 142 микрорайона города Магнитогорска, выполненный ООО «Стройинжиниринг», шифр: С-1512.04-18-ПП, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 №5878-П;

- Документация о внесении изменений в проект планировки территории, выполненный ООО «Стройинжиниринг», шифр: С-3074.10-22-ППТ, утвержденный постановлением администрации города от 20.03.2023 №2668-П.

- Документация о внесении изменений в проект планировки территории, выполненный ООО «Стройинжиниринг», шифр: С-3566.03-24-ППТ, утвержденный постановлением администрации города от 01.07.2024 №6553-П.

2. Исходные данные, предоставленные УАиГ администрации города от 02.12.2024г.

3. Для выполнения градостроительной документации использовались данные кадастрового плана территории (Росреестр) от 20.12.2024г. №КУВИ-023/2024-214341425.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены 09.2024г. ООО «Урал Гео Плюс»).

1. **Положение и особенности опорного плана проектируемой территории**

Проектируемая территория находится в Орджоникидзевском районе города Магнитогорска. С северной стороны территории проходит ул. Труда, с южной - многоквартирная многоэтажная жилая застройка, с западной – территория общего пользования, с восточной- ул. Советская.

В границах проектируемой территории планируемые к размещению объекты предусмотрены ранее утвержденной документацией по планировке территории.

Территория проектирования располагается согласно карте градостроительного зонирования ПЗиЗ в следующей территориальной зоне:

1. Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-1):

Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов от 9 этажей и выше.

На рассматриваемой территории отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению.

Данная территория входит в состав **АГО-2-** Архитектурно-градостроительной территории – 2, в границах которой применяются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства согласно ПЗЗ г. Магнитогорска.

***1.1 Зоны с особыми условиями использования территории***

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

**ЗОУИТ74:00-6.747 -** Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

**ЗОУИТ74:00-6.748-** Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

**ЗОУИТ74:00-6.1220-** Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

**ЗОУИТ74:00-6.749-** Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе;

**ЗОУИТ74:00-6.750-** Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск", расположенная в Агаповском муниципальном районе, Магнитогорском городском округе.

***1.2. 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 (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

б) вокруг воздушных линий электропередачи – 2 метра в каждую сторону от оси инженерной сети для ВЛ 0,4 кВ и ВЛ 10 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.

### *1.3 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.

**2. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений**

Цель проекта планировки - изменение параметров площади застройки проектируемого объекта (магазин, на плане №3) с 96,0 м2  на 115,0 м2, расположенного на образуемом земельном участке с условным номером в соответствии с проектом межевания территории – ЗУ1.

Ранее документацией о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденной постановлением администрации города от 01.07.2024 №6553-П, в районе пересечения улиц Труда, 41 корпус 1 было предусмотрено здание магазина площадью 96,0 м2.

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

Красные линии и отступы линии регулирования застройки установлены "Проектом планировки территории 142 микрорайона города Магнитогорска», утвержденного постановление администрации города 22.05.2019 № 5878-П (шифр С-1512.04-18-ПП).

***2.1 Благоустройство и озеленение***

Проектом предусматривается комплексное благоустройство территории с организацией пожарных асфальтовых проездов, пешеходные дорожки. Процент озеленения территории соответствует предельным параметрам разрешенного строительства для зоны Ж-1 (25%).

***Таблица 2.1 Баланс проектируемой территории***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Показатели** | **% соотношение** |
| 1 | Площадь проектируемой территории , м2 | **10118,0** | 100 |
| 2 | Общая площадь застройки, м2 | 586,6 | 5,8 |
| 3 | Общая площадь покрытий, м2 | 4099,3 | 40,5 |
| 4 | Общая площадь озеленения, м2 | 5432,1 | 53,7 |
| 6 | Коэффициент застройки территории | 0,058 |  |
| 7 | Коэффициент плотности застройки территории | 0,065 |  |

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

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

Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:

586,6м2 / 10118,0 м2 = 0,058

Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:

655,9м2 / 10118,0м2 = 0,065

***Таблица 2.2 Баланс образуемого земельного участка с условным номером ЗУ1***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Показатели** | **% соотношение** |
| 1 | Площадь земельного участка , м2 | **287,5** | 100 |
| 2 | Общая площадь застройки, м2 | 115,0 | 40 |
| 3 | Общая площадь покрытий, м2 | 100,70 | 35 |
| 4 | Общая площадь озеленения, м2 | 71,80 | 25 |
| 5 | Коэффициент застройки территории | 0,40 |  |
| 6 | Коэффициент плотности застройки территории | 0,36 |  |

Таблица 2.3 – Ведомость существующих зданий, сооружений и земельных участков.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № 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 (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска) | Код по классификатору | № объекта на чертеже  (№ объекта согласно ЕГРН, статус) | 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 | Этажность | Фактическая  площадь застройки,  м2 | Общая площадь  м2 | Примечание |
| 74:33:0307001  :4  (337,11 м2) | Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Труда | Занимаемый нежилым зданием - кафе | Общественное питание 1 | 4.6 | № 1  (74:33:0307001:337) | Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны | 1 | 274,5 | 226,6 | Сущ. |
| 74:33:0307001  :173  (200,0м2) | Челябинская область, г Магнитогорск, в районе ул. Труда, 41 | Общественное питание | Общественное питание 1 | 4.6 | № 2  (74:33:0307001:7198)  объект незавершенного строительства | Предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны | 2 2 | 197,1 | 325,3 2 | Сущ. |
| 74:33:0307001  :7193  (239,0 м2) | Челябинская область, г Магнитогорск, Магнитогорский городской округ, ул. Труда, земельный участок 41/1 | магазины | Магазины 1 | 4.4 | № 3 | Магазин | 1 | 82,0 | - | Демонтаж |
| 74:33:0307001:187  (220,0 м2 ) | Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, ул. Труда | Летнее кафе | Общественное питание  Стоянка транспортных средств 3 | 4.6  4.9.2 | - | ОКС – не предусматривается | - | - | - | - |
| 74:33:0307001  :6417  (7,0м2 ) | Челябинская обл., г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Труда, в районе здания № 43 | размещение торгового киоска "Мороженое" | Земельные участки  (территории) общего  Пользования 3 | 12.0 | - | ОКС – не предусматривается | - | - | - | - |

Примечание:

1. Условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004, ст.39).

2. Общая площадь и этажность здания установлены "Разрешением на строительство" № РС-0011-2011 от 31.01.2011г.

3. Проектом планировки предусматривается смена вида разрешенного использования земельного участка.

Таблица 2.5 – Ведомость проектируемых зданий, сооружений и земельных участков.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № 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 (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). | Этажность | Площадь  в соответствии с ПЗЗ  г. Магнитогорска,  м2 | |
| Условный № земельного участка согласно проекта межевания территории (площадь земельного участка) **2** | Застройки | Общая |
| 74:33:0307001  :7193  (239,0 м2) | Челябинская область, г Магнитогорск, Магнитогорский городской округ, ул. Труда, земельный участок 41/1 | Магазины | Магазины1 | 4.4 | № 3 | Магазин | 1 | до 115,0 | 104,0 |
| ЗУ1  (287,50 м2) |

Примечание:

1. Условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, необходимо пройти процедуру общественных обсуждений. ("Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004, ст.39).

2. Образуемый земельный участок ЗУ1 согласно проекта межевания территории (С-3864.03-25 ПМТ)

**3. Сеть улиц и дорог**

В проекте планировки территории 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.

***- ул.Труда*** - магистральная улица общегородского значения;

***- ул.Советская -*** магистральная улица общегородского значения.

Классификация улиц, окружающих проектируемую территорию приведена в таблице 3.1.

*Таблица 3.1 – Классификация улиц*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название улицы | Категория улицы | Ширина в красных линиях, м |
| 1 | ул.Труда | магистральная улица общегородского значения | Не устанавливается |
| 2 | ул.Советская | магистральная улица общегородского значения | Не устанавливается |

***Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта***

*Таблица 3.2*

*Расчет автостоянок в границах проектируемой территории*

| №поз. | Объекты для хранения автомобилей на территории микрорайона | Норма расчета мест хранения автомобилей в соответствии с МНГП г. Магнитогорска | Расчетное кол-во машино-мест,  шт | Проектное кол-во машино-мест, шт |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1\* | Автостоянка для временного хранения автомобилей для проектируемого объекта торговли, магазин | 1м/место на  35 кв.м. общей площади | 3 | 3\*\* |
| 2\* | Открытые наземные приобъектные стоянки для предприятий общественного питания, кафе | 1м/место на 5 посадочных мест | 20\* | 13\* |
| 3 | В том числе автостоянка для временного хранения автомобилей для МГН | 10% от общего числа мест хранения | 2 | 2 |

\* В связи со сложившейся застройкой, размещением инженерных сетей и устройством существующих пешеходных дорожек, на проектируемой территории нет возможности размещения расчетного количества мест для хранения автомобилей.

\*\*размещение автостоянок для проектируемого магазина, выполнено на прилегающей территории в районе нежилого здания по ул. Советская 166а.

Ранее «Документацией о внесении изменений в проект планировки территории, в районе пересечения улиц Труда, Советская» (С-3074.10-22-ППТ), было согласованы данные проектные решения.

**4. Инженерные сети**

Согласно топографической съемке и сведениям единого государственного реестра недвижимости, по всей проектируемой территории распределены следующие инженерные сооружения и коммуникации: пожарно-питьевой водопровод, канализация хозяйственно-бытовая, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ, воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения, подземная кабельная линия электропередачи напряжением 10 кВ, ливневая канализация.

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный «Проект планировки, в районе пересечения улиц Труда, Советская» (шифр С-3074.10-22-ППТ и С-3566.03-24-ППТ) применен к существующей ситуации. Существующие сети проходящие в границах проектирования не корректируются.

Все согласования сетевых организаций выполнялись к ранее утвержденному «Проекту планировки, в районе пересечения улиц Труда, Советская» , с шифром С-3074.10-22-ППТ.

*5.1 Водоснабжение и канализации*

Таким образом на основании выше изложенного ранее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации. Существующие сети водопроводов и канализаций проходящие в границах проектирования не корректируются.

Расстояние от существующей сети водоснабжения до проектируемого здания (№3 на плане) составляет 3,8 метров. Проектом предусматривается устройство футляра на сети водопровода. Рабочий проект устройства футляра № С-3422.10-23-НВ, согласован ранее письмом тест "Водоканал" №01-11/1165 от 16.02.2024г.

* 1. *Электроснабжение*

Существующие сети электроснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

Подключение объектов №1 и 2, на плане – существующие, отображены в соответствии с раннее утвержденным проектом планировки территории «Документация о внесении  изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 22.05.2019 №5878-П, в районе ул. Труда, 41 корпус 1» (С-3566.03-24-ППТ.)

Подключение объекта №3 – в соответствии с раннее утвержденным проектом планировки территории (С-3566.03-24-ППТ.).

Проектом производится межевание земельного участка с кадастровым номером 74:33:0307001:7193 (объект №3) с целью исключения изломанности границ, согласно п.п.2, п.1, статьи 39.28 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023), таким образом границы земельного участка проектируются по существующей красной линии с северной и восточной сторон участка. Проектом формируется сервитут для доступа и обслуживания наружной сети освещения ВЛ-0,23кВ и охранной зоны от нее по ул. Тевосяна (с северной стороны границы земельного участка).

*5.3 Теплоснабжение*

Раннее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети теплоснабжения проходящие в границах проектирования не корректируются.

*5.4 Ливневая канализация*

Раннее утвержденный проект планировки территории применен к существующей ситуации.

Существующие сети ливневой канализации проходящие в границах проектирования не корректируются.

Для удаления дождевых вод на планируемой территории выполнена организация рельефа поверхностного стока в увязке с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территории.

**6. Градостроительные регламенты**

**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 6.1

|  |  |
| --- | --- |
| ***Кодовые обозначения территориальных зон*** | ***Наименование территориальных зон*** |
|  | **Жилые зоны** |
| Ж-1 | Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки |

**7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории**

Таблица 7.1

| **№ п/п** | **Показатели** | **Единица измерения** | | **Современное состояние на 2024 г.** | **Расчетный срок** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Территория | | | | |
| 1.1 | Территория - всего | | га | 1,0118 | 1,0118 |
| 1.2 | Жилых зон | | -"- | 1,0118 | 1,0118 |
| 1.3 | Коэффициент застройки (зона Ж-1) | | % | 0,047 | 0,058 |
| 2 | Население | | | | |
| 2.1 | Численность населения | | чел. | - | - |
| 2.2 | Плотность населения | | чел./га | - | - |
| 3 | Общественные здания и сооружения | | | | |
| 3.1 | Общая площадь зданий, в том числе: | | м2 общей площади | 551,9 | 655,9 |
| 3.2 | Общая площадь застройки | | м2 застройки | 553,6 | 586,6 |
| 3.3 | Коэффициент плотности застройки | | - | 0,054 | 0,065 |
| 3.4 | Средняя этажность застройки | | этаж | 1 | 1 |