**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 - охранная 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, м2 | % соотношение |
| 1 | Площадь проектируемой территории | 11433 м2 | 100 |
|  | **Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов (ПК-4)** | 11433 м2 | 100 |
|  | Площадь территории ограниченная красными линиями | 9542 м2 | 83,5% от территории всего |
| 2 | Площадь застройки в границах красных линий | 2696,3 м2 | 28,2 |
| 3 | Плотность застройки в границах красных линий | 3923 м2/га | - |
| 4 | Коэффициент застройки территории в границах красных линий | 0,28 м2 | - |
| 5 | Коэффициент плотности застройки территории в границах красных линий | 0,39 м2 | - |
|  | Площадь покрытий в границах красных линий | 5484,4 м2 | 57,5 |
|  | Площадь озеленения в границах красных линий | 1361,3 м2 | 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 м2 / 9542 м2 = 0,28 м2

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, м2 | Процент застройки мин./макс. | Площадь общая/ этажность | Макс. Площадь застройки сущ. ОКС при реконструкции | Мин./Макс. Площадь застройки для проектируемых ОКС, м2 | 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 - многотопливная АЗС | Челябинская область, г. Магнитогорск, Правобережный район, шоссе Западное, 96 | ПК-4 | 2 | Заправка транспортных средств\* | 4.9.1.1 | Объект предпринимательской детельности-многотопливная 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 | 667,8/2 709,2/1 | 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 строительств и земельных участков, предусмотренных документацией по планировке территории, подготовленной и утвержденной в соответствии с действующим законодательство

\*\*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;

## 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 легковыхавтомобилей для существующего магазина (на плане 1) 634,4 м2/35=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 легковыхавтомобилей для существующего магазина (на плане 3) 709 м2/ 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 легковыхавтомобилей для существующего магазина (на плане 4) 667,8 м2/ 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 легковыхавтомобилей для проектируемого офисного здания (на плане 5) 1820 м2/ 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 выгреба (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 | **1,1433** | **1,1433** |
| 2 | Площадь территории ограниченная красными линиями | га | **0,9542** | **0,9542** |
| 2.1 | Площадь застройки в границах красных линий | м2 | 1967,5 | 2696,5 |
| 2.2 | Плотность застройки в границах красных линий | м2/га | 1759 | 3923 |
| 2.3 | Коэффициент застройки территории в границах красных линий | м2 | 0,17 | 0,28 |
| 2.4 | Коэффициент плотности застройки территории в границах красных линий | м2 | 0,17 | 0,39 |
| 3 | **Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов (ПК-4)** |  | 11433 | 11433 |
| 4 | Из общей территории: |  |  |  |
| Частная собственность | га | 0,8875 | 0,8875 |
|  | Территория общего пользования | га | 0,2558 | 0,2558 |