## 1. 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 №4000-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 03.05.2023 №4492-П, в границах улицы Гагарина и 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 74:33:0204001:4815 (автозаправочного комплекса с ремонтными мастерскими);

В соответствии с генеральным планом и схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска, проектируемая территория расположена в северной части Правобережного района г. Магнитогорска.

Границами проектируемой территории являются:

- с южной стороны – ул. Гагарина;

- с западной стороны – ш. Западное;

В настоящее время территория проектирования частично застроена и благоустроена.

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 74:33:0204001.

Площадь территории в границах проектирования составляет **8,4469 га.**

## 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

- Установление приаэродромной территории аэродрома "Магнитогорск" с выделением шестой подзоны 02:01-6.629

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Магнитогорск 02:01-6.631

**Санитарные разрывы**

Таблица 1 - разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Объекты, до которых исчисляется разрыв** | **Расстояние, м** | | | | |
| **Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест** | | | | |
| **10 и менее** | **11-50** | **51-100** | **101-300** | **свыше 300** |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки) | 25 | 50 | по расчетам | по расчетам | по расчетам |

**Охранные зоны инженерных сетей и сооружений**

- 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).

**Охранные зоны от объектов:**

- для существующей многотопливной АЗС 50 метров, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 7.1.12 (V класс)

- для проектируемой многотопливной АЗС установленная санитарно-защитная зона 100 метров, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 7.1.12 (IV класс)

**Санитарные разрывы:**

Расстояния от контейнерных площадок твердых коммунальных отходов

Расстояние площадок сбора ТКО до нежилых 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°С и ниже -1 раз в 3 дня; при температуре плюс 5°С и выше – ежедневно.

**Зоны затопления и подтопления территории**

Проектируемая территория не попадает в зону подтопления и 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

Проектируются объекты капитального строительства на земельных участках с кадастровым номером 74:33:0204001:4815 см. табл.3 «Ведомость зданий, строений, сооружений и земельных участков».

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. Комсомольская – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения -6м;

На участках с кадастровыми номерами 74:33:0204001:45 линия регулирования застройки установлена с учетом существующей застройки ГрК РФ ст.40

Красная линия и линия регулирования застройки установлена согласно утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории г. Магнитогорска, в границах улиц Гагарина и шоссе Западное. (утв. Пост. От 03.05.23 №4492-П)

Показатели использования территории представлены в таблице 2.

Таблица 2. Баланс территории

Расчет производится на территорию проектирования ограниченную красными линиями без учета территории общего пользования.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Площадь, м2 | % соотношение |
|  | Территория проектирования всего | 84469 | 100 |
|  | **Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов (ПК-4) (от всей территории)** | 60104,2 | 71,2 |
|  | **Зона индивидуальной жилой застройки**  **(Ж-4) (от всей территории)** | 24364,8 | 28,8 |
| 1 | Площадь территории ограниченная красными линиями (ПК-4) | 29453 | 35% от территории  всего |
| 2 | Площадь застройки в границах красных линий | 1791 | 6,1 |
| 3 | Плотность застройки в границах красных линий | 630 м2/га | - |
| 4 | Коэффициент застройки территории в границах красных линий | 0,06 | - |
| 5 | Коэффициент плотности застройки территории в границах красных линий | 0,06 | - |
|  | Из территории ограниченной красными линиями: |  |  |
| 6 | Площадь покрытий в границах красных линий | 6336,5 | 21,5 |
| 7 | Площадь озеленения в границах красных линий | 21325,5 | 72,4 |

Примечание:

В территориальных зонах Ж-4 в границах проектирования отсутствуют объекты капитального строительства

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:

1791 м2 / 29453 м2 = 0,06 м2

Таблица 3. Ведомость земельных участков, зданий и сооружений (Зона ПК-4)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | Вид разрешенного использования земельного участка согласно ПзиЗ г. Магнитогорска | Код по классификатору | № на чертеже ОКС | Наименование ОКС, расположенного на з.у., кадастровый номер ОКС адрес ОКС в соответствии с ЕГРН | Площадь застройки, м2 | Максимальный %застройки согласно ПЗиЗ | Максимальная площадь общая/этажность для проект. ОКС | Площадь общая/этажность | Макс. Площадь застройки ОКС при реконструкции | Мин./Макс. площадь застройки для проектируемых ОКС,м2Мин./Макс. % застройки, согласно заданию на разработку документации по планировке территории г. Магнитогорска | Примечание |
| 74:33:0204001:3910 | 1790 | Автозаправочная станция | Челябинская область, г. Магнитогорск, р-н Правобережный. ш. Западное, д.33 | ПК-4 | Заправка транспортных средств\* | 4.9.1.1 | 1 | Операторная  74:33:0204001:4764  ПНБ (Пункт наполнения баллонов газом)  74:33:0204001:4769  (сооружение)  ЖМТ (Резервуары с жидким моторным топливом)  74:33:0204001:4767  (сооружение)  ТС СУГ (технологическая система сжиженных углеводородных газов двух резервуарная)  74:33:0204001:4768  (сооружение)  Выгреб  74:33:0204001:4770  (сооружение)  ГРК СУГ (газораздаточные колонки для отпуска сжиженного углеводородного газа)  74:33:0204001:4766  (сооружение)  ТРК ЖМТ (топливораздаточные колонки жидкого моторного топлива)  74:33:0204001:4765  (сооружение) | 215,5 | 80 | - | 124,4/1 | 1432 | - | Сущ. |
|  |  |  |  |  |
| 74:33:0204001:45 | 1214 | Магазины | Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Магнитогорский. г. Магнитогорск, шоссе Западное, земельный участок 35 | ПК-4 | Магазины | 4.4 | 3 | Нежилое здание  74:33:0204001:4379 | 576 | 80 | - | 530,4/1 | 970 | - | Сущ.  Сущ. |
| 74:33:0204001:4815 | 4716 | Заправка транспортных средств | Российская Федерация, Челябинская область, г. Магнитогорск | ПК-4 | Заправка транспортных средств\*  Ремонт автомобилей | 4.9.1.1  4.9.1.4 | 2 | Автозаправочный комплекс  Ремонтные мастерские | 600  400 | 80 | 3772,8 | 400/1 600 | - | 1000/2830  21,2%-60% | Проект. |
| 74:33:0204001:4762 | 382 | улично-дорожная сеть (код 12.0.1) | Российская Федерация, Челябинская область, г Магнитогорск, в районе шоссе Западное,35 | ПК-4 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ИТОГО | | | | | | | | | 1791 |  |  | 1855 |  |  |  |

\* 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

## 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:

- указаны охранные зоны проектируемых инженерных сетей.

Проектируемая территория относится к территориальным зонам: Ж-4 «Зона индивидуальной жилой застройки», 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 трамваев 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.

Предусмотрены изменения в существующей улично-дорожной сети. На стадии рабочего проектирования улично-дорожной сети ш.Западное учесть наличие и местоположение существующих и проектируемых объектов электросетевого хозяйства.

В данном проекте отражены проектные решения по изменению шоссе Западное в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки территории «Документация о внесении изменений в проект планировки территории, расположенной по шоссе Западное вдоль северной границы жилой застройки "Зеленая долина" и западной границы СНТ "Дружба" в г. Магнитогорске, утвержденный постановлением администрации города от 08.07.2016 №8164-П». Проектные решения отражены в материалах по обоснованию графической части проекта планировки территории.

Въезд на территорию проектирования осуществляется с ш. Западное.

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

**2.1 Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей**

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. Ж.1

Временное хранение легковых автомобилей и других мототранспортных средств: кратковременное (не более 12 ч) хранение на стоянках автомобилей на незакрепленных за конкретными владельцами машиноместах в соответствии с СП 113.13330.2016 п. 3.2б

На земельном участке с кадастровым номером 74:33:0204001:3910 для существующей автозаправочной станции (на плане 1) не предусматривается размещение парковочных мест.

- В соответствии с СП 156.13130.2014 расчетное количество машино-мест для многотопливной АЗС (на плане 2) должно составлять не больше 10. Проектом предусмотрено размещение зоны для временной остановки транспорта в количестве 3 машино-мест, из них одно место 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.

Расчет машиномест для временного хранения легковых автомобилей для проектируемого объекта (на плане 4)

Ремонтная мастерская на 2 поста, следовательно, необходимо 2 маш. места, из них одно место 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, но не менее 1.

Машино места для временного хранения автомобилей для проектируемых объектов (на плане 4,2) размещены вместе у объекта (на плане 2) Всего размещено 5 маш. мест и 2 маш. места для людей с инвалидностью

- Расчет машиномест для временного хранения легковыхавтомобилей для существующего магазина (на плане 3) 530 м2/ 35= 15 машиномест (нормативное)

Нормативное количество машиномест 15

Всего на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0204001:45 проектом предусмотрено размещение 16 машиномест, из них 2 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.

## 3. Инженерные сети

**Водоснабжение и водоотведение**

*Существующее положение*

В границах проектируемой территории расположена централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующая застройка подключена к магистральному водопроводу.

*Проектные решения*

Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды.

Технические решения по водоснабжению и нормы расхода воды потребителями приняты в соответствии со СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий. (Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*)», СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения (Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*).

На рассматриваемой территории на сегодняшний день имеются сети водоснабжения и водоотведения в рамках существующей застройки. Проектом не предусмотрено подключение проектируемой многотопливной АЗС к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения. Водоотведение проектируемого объекта (№2 на плане) осуществляется за счет проектируемого выгреба (септика). Водоснабжение проектируемого объекта (№2 на плане) и существующего объекта (№1 на плане) планируется от проектируемых скважин.

Для нужд пожаротушения существующей и проектируемой АЗС предусмотрено устройство двух скважин с дальнейшей установкой на них пожарных гидрантов.

Забор и подача воды к месту пожара осуществляется передвижными автонасосами.

**Водоотведение**

*Существующее положение*

В границах проектируемой территории существующие сети централизованной городской системы бытовой канализации расположены по шоссе Западное.

*Проектные решения*

Предусмотрено устройство выгреба (септика) для проектируемой многотопливной АЗС.

**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 не предусмотрено изменение и проектирование централизованных газовых сетей. Для проектируемой многотопливной АЗС предусмотрены специальные технологические емкости - наземные резервуары для газа (2 шт.).

**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 предложения*

Для электроснабжения проектируемой многотопливной АЗС осуществляется строительство:

- подземного кабеля КЛ-0,4 кВ от существующего кабеля КЛ-0,4 кВ.

Максимальная мощность присоединяющих энергопринимающих устройств 15 кВт.

Проектом предусмотрено подключение проектируемой многотопливной АЗС к сетям электроснабжения, согласно ТУ от 21.11.2025 №03/6607. Подключение проектируемых объектов к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными АО «Горэлектросеть» г. Магнитогорск на последующих стадиях проектирования.

Подключение объекта и перечень мероприятий по осуществлению технологического присоединения объекта застройки будет определена в рамках договора об осуществлении технологического присоединения в соответствии с требованиями «Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств физических и юридических лиц к электрическим сетям» (утв. Постановлением Правительства РФ №861 от 27.12.2004 г.).

**Сети связи**

*Существующее положение*

Существующие сети связи на рассматриваемой территории расположены по шоссе Западное. Территория находится в зоне покрытия сетей сотовой связи стандарта GSM и телевизионного вещания.

Подключение проектируемой застройки к сетям связи не предусматривается.

## 3.1 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Расчет производится на территорию проектирования ограниченную красными линиями без учета территории общего пользования.

Таблица 5.

| **№ п/п** | **Показатели** | **Единица измерения** | **Современное состояние**  **2025** | **Расчетный срок** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Территория | | | |
|  | Территория - всего | га | **8,4469** | **8,4469** |
|  | Площадь территории ограниченная красными линиями | га | **2,9453** | **2,9453** |
| 1 | Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов (ПК-4) (от всей территории) | м2 | 60104,2 | 60104,2 |
| 1.1 | Площадь застройки |  | 791,5 | 1791 |
| 1.2 | Плотность застройки |  | 290,3 | 630 |
| 1.3 | Коэффициент застройки территории |  | 0,03 | 0,06 |
| 1.4 | Коэффициент плотности застройки территории |  | 0,03 | 0,06 |
| 2 | Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4) | м2 | 24364,8 | 24364,8 |

Примечание:

В территориальных зонах Ж-4 в границах проектирования отсутствуют объекты капитального строительства