АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.11.2026 № 8372 - П

О комплексном развитии территории нежилой застройки, расположенной в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна, Зеленый лог, шоссе Западное города Магнитогорска

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Законом Челябинской области от 20.04.2021 № 339-ЗО «О комплексном развитии территории в Челябинской области», распоряжением Министерства архитектуры, градостроительства и комплексного развития территории Челябинской области от 26.10.2026 № 1177 (от 29.10.2026 вход. № АГ-01/10174), руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Принять решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, расположенной в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна, Зеленый лог, шоссе Западное города Магнитогорска, общей площадью 24,03 га (приложение № 1).

2. Осуществить реализацию комплексного развития территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, по инициативе органа местного самоуправления путем проведения торгов в целях заключения договора о комплексном развитии нежилой застройки, с учетом рекомендаций органов исполнительной власти (КУИиЗО). Самостоятельная реализация настоящего постановления муниципальным образованием – город Магнитогорск, равно как его реализация юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации не осуществляется.

3. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего постановления, не более 10 лет с момента заключения договора о комплексном развитии нежилой застройки.

4. Определить перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах комплексного развития территории нежилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего постановления (приложение № 2).

5. Принять основные виды разрешенного использования, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего постановления (приложение № 3).

6. Принять расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения на территории комплексного развития территории нежилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего постановления (приложение № 4).

7. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Числова Г.Д.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня подписания;

2) разместить настоящее постановление и приложения к постановлению на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

8. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

9. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя Главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска С.Н. Бердников

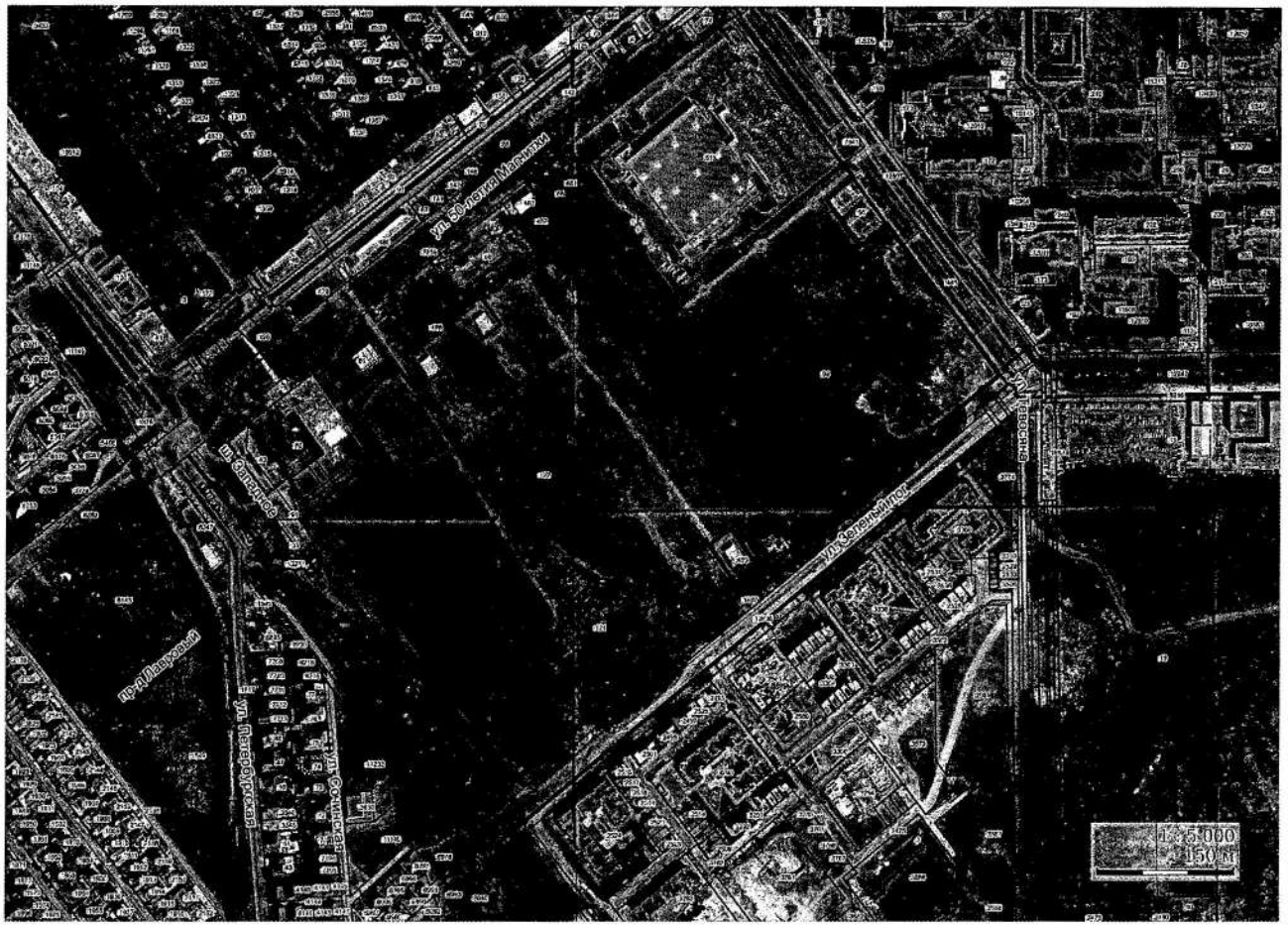
Разослано: Хабибуллиной Д.Х., УАиГ, КУИиЗО, СВСиМП
ар

Приложение 1
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 05.11.2026 *№* 8342-П

Местоположение: Челябинская область, город Магнитогорск, в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна, Зеленый лог, шоссе Западное.

Площадь: 24,03 га.

Графическое описание местоположения границ территории нежилой застройки, расположенной в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна, Зеленый лог, шоссе Западное города Магнитогорска



Перечень координат характерных точек границ территории нежилой застройки

№	X	Y
1	404922,65	1360791,31
2	404964,08	1360845,96
3	404933,08	1360869,47
4	405003,36	1360962,17
5	405034,11	1360938,89
6	405080,74	1361000,03
7	405109,94	1360978,22
8	405130,44	1361005,31
9	405149,11	1360991,19
10	405151,72	1360989,06

11	405185,95	1361034,02
12	405030,99	1361151,56
13	405168,11	1361332,35
14	405169,77	1361334,54
15	405155,66	1361345,51
16	405154,11	1361343,53
17	405133,09	1361315,82
18	405085,5	1361353,65
19	405107,14	1361380,87
20	405108,3	1361382,37
21	404950,98	1361504,58
22	404746,18	1361247,42
23	404746,53	1361247,12
24	404792,5	1361212,6
25	404774,99	1361189,21
26	404728,2	1361224,17
27	404727,91	1361224,34
28	404665,95	1361146,23
29	404604,27	1361068,99
30	404532,95	1360979,7
31	404811,5	1360758,17
32	404869,24	1360830,78
1	404922,65	1360791,31

Начальник Управления
архитектуры и градостроительства
администрации города Магнитогорска



К.С. Хуртин

Приложение 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 05.11.2026 *№* 8372-П

Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах комплексного развития территорий нежилой застройки в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна, Зеленый лог, шоссе Западное города Магнитогорска

№ п/п	Адрес (справочно)	Кадастровый номер земельного участка	Объект капитального строительства на земельном участке	Сведения о сносе/ реконструкции объектов капитального строительства	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке
1	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, в районе пересечения ул. Зеленый лог и шоссе Западное	74:33:0310001:121	объект незавершенного строительства	снос	74:33:0310001:144
2			часть сооружения Коммунального хозяйства (система бытовой канализации)	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:11931
3.	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Зеленый лог, 60	74:33:0310001:122 (частично)	часть сооружения Коммунального хозяйства (система бытовой канализации)	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:10964
4			часть сооружения Коммунального хозяйства (система бытовой канализации)	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:11931
5			часть сооружения Коммунального хозяйства (система бытовой канализации)	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:11944
6			часть сооружения Электроэнергетики (Электроснабжение 0,4 кВ от ГРПБ до ТП-1А)	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:13030
7			Часть сети газоснабжения низкого давления	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:13108
8			Часть Газопровода высокого давления	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:13107
9			часть сооружения электроэнергетики (2КЛ-10 кВ от ячейки №19 I с.ш. и №29 II с.ш. РУ-10 кВ ПС-110 кВ Захаровская, Орджоникидзевский район, пос.Раздолье)	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:14211
10	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. Тевосяна, 20	74:33:0310001:84	часть сооружения Коммунального хозяйства (система бытовой канализации)	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:11931

11	Челябинская область, г Магнитогорск, р-н Орджоникидзевский, ул. 50-летия Магнитки, в районе сада им. Мичурина	74:33:0310001:66	часть сооружения электроэнергетики (КЛ-10кВ ПС 110кВ ф99-08 от распределительного колодца №20 кабельного блока до яч.№2 ТП-1 пос "Звездный", марка кабеля ААШВ-10кВ 3х120мм2 (основная и резервная линия)	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:7918
12			часть сооружения электроэнергетики (КЛ-10 кВ (от ЦРП-5 до ЦП) Центр питания в южной части (Захаровская))	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:12999
13	Челябинская область, г Магнитогорск	74:33:0310001:481	часть сооружения электроэнергетики (КЛ-10кВ ПС 110кВ ф99-08 от распределительного колодца №20 кабельного блока до яч.№2 ТП-1 пос "Звездный", марка кабеля ААШВ-10кВ 3х120мм2 (основная и резервная линия)	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:7918
14			часть сооружения электроэнергетики (КЛ-10 кВ (от ЦРП-5 до ЦП) Центр питания в южной части (Захаровская))	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:12999
15	Челябинская область, г Магнитогорск	74:33:0310001:482			
16	Челябинская область, г Магнитогорск	земли, государственная собственность на которые не разграничена	часть сооружения электроэнергетики (КЛ 10 кВ (от ТП-143 м-н №3 до трансформаторной подстанции (КТП-ш. Западное№1))	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:11410
			часть сооружения электроэнергетики (КЛ-10 кВ (от ЦРП-5 до ЦП) Центр питания в южной части (Захаровская))	снос/ реконструкция*	74:33:0000000:12999
			сооружение электроэнергетики (2хКЛ-10кВ врезкой в КЛ-10кВ ф.30 ПС-110 кВ 99, ид.от ячейки №9 10 кВ РП Регинак ячейке №7 10кВ ТП-Метр)	снос/ реконструкция*	74:33:0310001:492

			часть сооружения электроэнергетики (КЛ-10кВ ПС 110кВ ф99-08 от распределительного колодца №20 кабельного блока до яч.№2 ТП-1 пос "Звездный", марка кабеля ААШВ-10кВ 3х120мм2 (основная и резервная линия)	снос/ реконструкция*	74:33:0000000: 7918

*При наличии необходимости в соответствии с документацией по планировке территории, утверждаемой в рамках договора о комплексном развитии территории.

Начальник Управления
архитектуры и градостроительства
администрации города Магнитогорска К.С. Хуртин

Приложение 3
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 05.11.2026 *№* 8372-П

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, расположенной в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна, Зеленый лог, шоссе Западное города Магнитогорска

Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке,цель использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использованияземельного участка	Код по классификатору
Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
Стоянка автомобилей (паркинг)	Хранение автотранспорта	2.7.1

Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
Объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования, в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Объекты капитального строительства, предназначенные для профессионального образования и просвещения	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
Здания, предназначенные для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
Скверы, бульвары	Отдых (рекреация)	5.0
Спортивные залы, спортивные клубы, залы рекреации (с бассейном или без него)	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (спортивные площадки, теннисные корты)	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
Земельные участки общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Площадки для выгула собак	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Размещение объектов улично-дорожной сети	Улично-дорожная сеть	12.0.1
Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории	Благоустройство территории	12.0.2
Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств	Стоянка транспортных средств	4.9.2

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства

Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельная высота
- от границ магистральных улиц – 6 м; - от границ иных улиц – 3 м	0,40 (40)	0,80 (80)	0,20	устанавливается проектом планировки территории в соответствии с Охранной зоной транспорта - приаэродромной территорией аэродрома Магнитогорск

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 3,2.

Начальник Управления
архитектуры и градостроительства
администрации города Магнитогорска К.С. Хуртин

Приложение 4
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 05.11.2026 *№* 8342-П

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения на территории комплексного развития территории нежилой застройки в границах улиц 50-летия Магнитки, Тевосяна, Зеленый лог, шоссе Западное города Магнитогорска

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории (далее – КРТ):

1) при размещении отдельно стоящих детских дошкольных учреждений и детских образовательных учреждений площадь земельных участков может быть уменьшена с учетом соблюдения требований санитарных и технических норм при условии выделения спортивного ядра для таких учреждений в отдельный земельный участок общего пользования или общего доступа (сервитут или публичный сервитут) на:

– 20 % для детских дошкольных учреждений;

– 40 % для детских образовательных учреждений;

2) открытые плоскостные автостоянки не могут занимать более 30 % от площади территории КРТ;

3) обеспеченность машино-местами принимается за 360 машино-мест / 1000 человек;

4) в границах территории КРТ размещается не менее 70 % от расчетного количества машино-мест;

5) допускается размещать на территориях общего пользования улично-дорожной сети не более 10 % от расчетного количества машино-мест при условии отсутствия жилых помещений на первых этажах зданий, расположенных вдоль красных линий, территорий общего пользования.

6) допускается совместное использование машино-мест при расчете обеспеченности машино-местами для жилья и коммерции, расположенных в одном объекте капитального строительства;

7) объекты социальной и коммунальной инфраструктур:

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Максимально допустимый уровень территориальной доступности, м
1	2	3	4	5
1.	детские общеобразовательные учреждения	1 место	145 на 1000 жителей	800 или 15-ти минутная транспортная доступность
2.	детские дошкольные учреждения	1 место	60 на 1000 жителей	500
1	2	3	4	5
3.	амбулаторно-поликлиническая сеть, диспансеры без стационара	1 посещение в смену	не менее 18,15 на 1000 жителей	1000 или 15-ти минутная транспортная доступность
4.	аптеки	1 учреждение	1 на 10 тыс. жителей	500
5.	объекты торговли	кв. м торговой площади	552-580 на 1000 жителей	500

6.	предприятия общественного питания	1 посадочное место	40 на 1000 жителей	500
7.	предприятия бытового обслуживания населения	1 рабочее место	5 на 1000 жителей	500
8.	отделения связи	1 объект	1 объект на 9 – 25 тыс. жителей (по категориям)	500

Начальник Управления
архитектуры и градостроительства
администрации города Магнитогорска К.С. Хуртин