

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.07.2026

№ 5139 - П

О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в районе улицы Уральская, от ул. Николая Шишка до ул. Рылеева, города Магнитогорска

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Осуществить комплексное развитие незастроенной территории города Магнитогорска, расположенной по адресу: Челябинская область, город Магнитогорск, в районе улицы Уральская, от ул. Николая Шишка до ул. Рылеева.
2. Местоположение, площадь, границы территории, подлежащей комплексному развитию, а также перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, указанной в пункте 1 настоящего постановления, определить согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.
3. Осуществить реализацию комплексного развития незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, в течение 7 лет с момента заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.
4. Реализацию комплексного развития незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, осуществить путем проведения торгов, в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории. Самостоятельная реализация настоящего постановления муниципальным образованием город Магнитогорск, равно как его реализация юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, не осуществляется.
5. Определить основные виды разрешенного использования земельных

участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, а также требования к архитектурно-строительному проектированию согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности этих объектов для населения принимаются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Челябинской области.

7. Предусмотреть строительство на территории, подлежащей комплексному развитию, многоквартирного дома (домов), в которых жилые помещения соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью.

8. Застройщику при подготовке эскиза застройки принять за основу эскиз согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

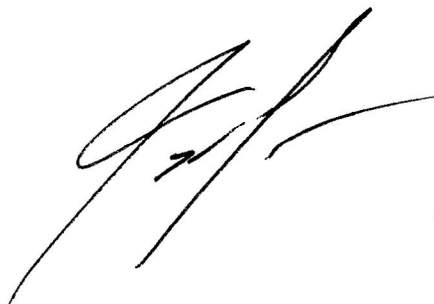
9. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Числова Г.Д.):

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

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

10. 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

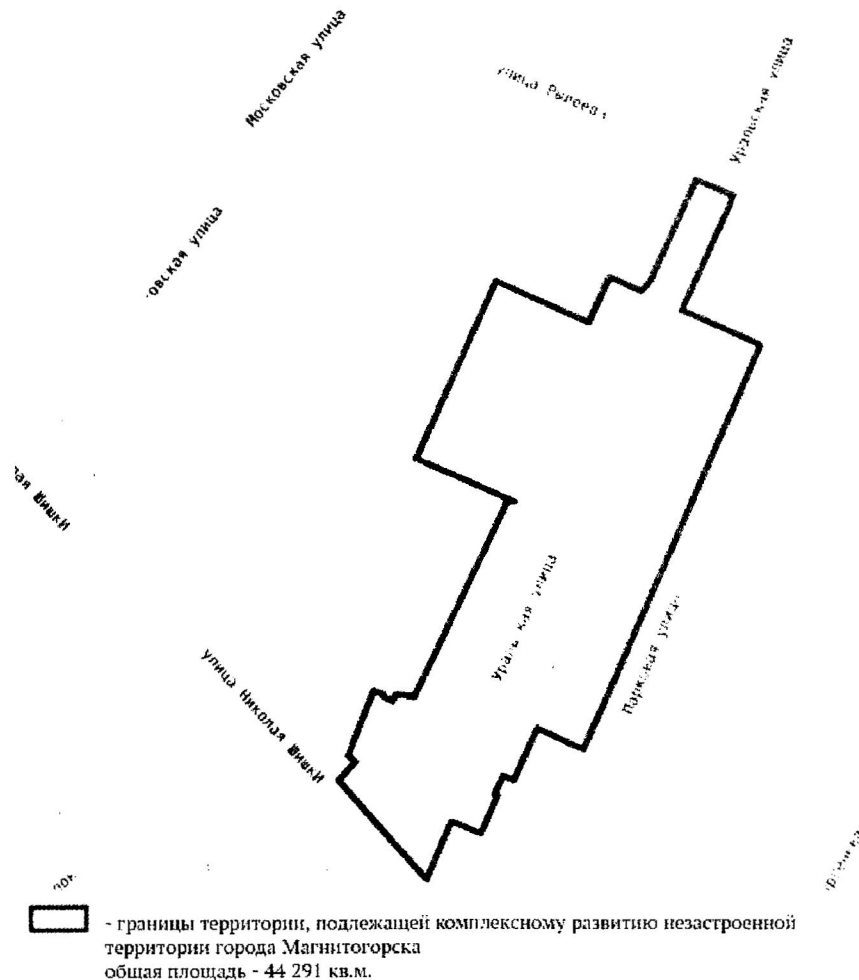
Приложение 1

к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 16.12.2016 № 5139-17

Местоположение: Челябинская область, город Магнитогорск, в районе улицы Уральская, от ул. Николая Шишка до ул. Рылеева.

Площадь: 44 291 кв.м.

Графическое описание местоположения границ незастроенной территории, расположенной в районе улицы Уральская, от ул. Николая Шишка до ул. Рылеева города Магнитогорска



Перечень земельных участков, расположенных в границах территории

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.
1	74:33:0000000:12092	Челябинская область, г Магнитогорск, в районе ул. Уральская, 20	32 885
2	74:33:0123005:3У1	Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Уральская от ул. Николая Шишка до ул. Рылеева	11 406

Перечень координат границы территории, подлежащей комплексному развитию

№	X	Y	№	X	Y
1	413865,88	1363973,84	28	414207,89	1364122,66
2	413904,37	1363939,35	29	414252,08	1364141,89
3	413915,17	1363949,45	30	414269,96	1364149,67
4	413919,26	1363944,99	31	414260,55	1364172,82
5	413954,88	1363958,41	32	414254,11	1364170,02
6	413958,88	1363960,06	33	414245,91	1364166,47
7	413956,28	1363965,91	34	414198,23	1364145,72
8	413955,31	1363965,64	35	414191,35	1364142,73
9	413952,39	1363971,55	36	414171,84	1364187,53
10	413956,59	1363973,41	37	414171,36	1364188,54
11	413956,11	1363981,34	38	414171,08	1364188,92
12	413954,85	1363984,37	39	414170,75	1364189,28
13	413978,72	1363995,43	40	414170,28	1364189,7
14	414045,35	1364025,8	41	413928,4	1364088,39
15	414070,81	1364037,41	42	413924,63	1364086,41
16	414073,05	1364038,66	43	413927,31	1364079,39
17	414074,07	1364040,49	44	413936,86	1364058,28
18	414073,88	1364043,22	45	413930,2	1364055,53
19	414099,2	1363983,72	46	413905,17	1364044,78
20	414207,17	1364030,63	47	413907,64	1364038,41
21	414204,43	1364036,88	48	413896,39	1364033,36
22	414201,83	1364042,8	49	413895,67	1364035,05
23	414186,44	1364077,91	50	413872,18	1364025,02
24	414182,67	1364086,49	51	413879,05	1364008,93
25	414210,87	1364098,75	52	413879,78	1364007,09
26	414209,92	1364100,9	53	413844,32	1363992,88
27	414202,33	1364118,01	54	413865,88	1363973,84

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	Адрес объект недвижимого имущества	Площадь объекта недвижимого имущества, кв.м.	Сведения о сносе/реконструкции объектов капитального строительства
1	ОКС отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

На территории расположены линейные объекты инженерной инфраструктуры. В случае необходимости обеспечить вынос/реконструкцию по согласованию с собственником линейного объекта.

Приложение 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 16.07.2026 № 5430-17

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации проекта решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в районе улицы Уральская, от ул. Николая Шишка до ул. Рылеева города Магнитогорска

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка	Код по классификатору
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	ОКС - малоэтажный многоквартирный жилой дом. Цель - 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	2.1.1
	ОКС - многоквартирный жилой дом. Цель - 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	2.5
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	3.1.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, пешеходных тротуаров, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог.	12.0, в том числе:
	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории	12.0.1 12.0.2

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства

Параметры	Объект капитального строительства	Значение	
		минимально	максимально
Предельное количество этажей	малоэтажный многоквартирный жилой дом	1	4 включая мансардный
	многоквартирный жилой дом	3	8
	здания, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	
Процент застройки в границах земельного участка	малоэтажный многоквартирный жилой дом	15	40
	многоквартирный жилой дом	15	40
	здания, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	

Требования к архитектурно-строительному проектированию

До начала рабочего проектирования застройщику необходимо разработать архитектурно-планировочное решение и эскиз застройки, учитывающие:

1) объемно пластические, визуальные, цветовые характеристики, отраженные в эскизном предложении;

2) сложившуюся планировочную и транспортную систему, существующие объекты и элементы благоустройства; единое стилистическое решение (единый колористический ряд, единый формообразующий элемент) в оформлении функциональных зон территории; развитие общественных пространств; интуитивно и визуально понятную систему навигации;

3) систему уличного освещения, обеспечивающую нормативное освещение территории и дополнительного архитектурно-декоративного освещения отдельных зон; размещение некапитальных объектов (при необходимости); размещение малых архитектурных форм; мероприятия по видеонаблюдению за территорией, в соответствии с требованием нормативной документации; мероприятия для обеспечения беспрепятственного доступа маломобильных групп населения;

4) перечень элементов и объектов благоустройства и ландшафтной организации проектируемой территории: твердые виды покрытий (плиточное мощение); элементы сопряжения поверхностей; озеленение: газоны, кустарники, деревья; цветочное оформление; городская мебель и оборудование: скамьи, урны, контейнера для мусора и другое; предметы дизайна городской среды; ограждения: пешеходное, декоративное, автомобильное (при необходимости); оборудование мест отдыха; нестационарные (некапитальные) объекты; освещение: утилитарное, архитектурное, ландшафтное и художественно-декоративное.

В границах территории КРТ необходимо предусмотреть рекреационную зону в виде сквера, бульвара или аллеи.

Примерный состав материалов эскизного проекта:

Ситуационный план в масштабе 1:1000; 1:2000; 1:5000.

Схема генерального плана в масштабе 1:500; 1:1000.

Планы этажей в масштабе 1:50; 1:100; 1:200; 1:400.

Разрезы в масштабе 1:50; 1:100; 1:200; 1:400.

Фасады в масштабе 1:50; 1:100; 1:200; 1:400.

Перспектива или аксонометрия - в произвольном масштабе.

Пояснительная записка с обоснованием архитектурно-градостроительных, инженерно-технических, конструктивных, экономических, технологических и других проектных решений, с основными эксплуатационными и объемно-планировочными показателями (строительный объем, расчетная и общая площадь).

Разработка эскизного проекта с использованием типовых или повторных проектов для строительства отдельных многоквартирных домов не допускается и не будет рассматриваться.

Застройка осуществляется по красным линиям или по сложившейся линии застройки с учётом минимального отступа от границ земельного участка, установленного градостроительным регламентом для данной территориальной зоны. Размещение объектов капитального строительства должно быть периметральным, с использованием смежных, отдельно стоящих рядовых и угловых зданий, а также частично застроенных внутриквартальных пространств. Линейная застройка не допускается.

Внешний вид и композиционное расположение архитектурных и декоративных элементов фасада должны обеспечивать целостное и согласованное архитектурное решение, исключаящее монотонное повторение деталей или создание однородной поверхности большого размера за счёт отсутствия декоративных, пластических или цветовых элементов, при этом рекомендуется отдавать предпочтение более сложной в ритмическом отношении композиционной структуре фасадов. Объемно-планировочное решение здания должно быть предусмотрено с учётом его разновысотности.

Рекомендуется использовать не менее двух типов отделки фасадов, отличающихся друг от друга фактурой, форматом, в плоскости каждого фасада. Габариты, характер устройства и внешний вид элементов фасада должны обеспечивать композиционное единство форм, цветовых решений, фактурную совместимость отделочных материалов.

Требованием, предъявляемым к цветовым решениям объектов капитального строительства, является выполнение фасадов объектов капитального строительства с применением цветового решения, нейтрального по отношению к сложившейся застройке территории (цвета фасадов выбираются из цветовой палитры отделки фасадов объектов капитального строительства, расположенных по сложившейся линии застройки в границах квартала).

Архитектурно-планировочное решение (эскиз застройки) подлежит согласованию с Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Магнитогорска в соответствии с требованиями архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в границах территории АГО-1, указанным в градостроительном регламенте Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008 № 125.

Приложение 3
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 16.07.2026 № 3739-17

Эскиз



