



МАГНИТО ГОРСК

СТАЛЬНОЕ СЕРДЦЕ РОССИИ

**КОМПЛЕКСНОЕ
РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ.
ТОЧЕЧНАЯ
ЗАСТРОЙКА**

Ключевые преимущества Магнитогорска

1.

ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ городских экономик
в УрФО

2.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЛИДЕР
по объему инвестиций в основной капитал

3.

ОДИН ИЗ КРУПНЕЙШИХ
потребительских рынков региона

4.

НАИБОЛЕЕ ВЫСОКИЕ
доходы населения
среди сопоставимых городов



Жилая застройка Магнитогорска.

Показатели



172 507 м²

Площадь
ввода жилья
в 2021 г.



164 215 м²

Площадь
ввода жилья
в 2022 г.



78 071 м²

Площадь
ввода жилья
в I полугодии 2023 г.



Приобретенные администрацией г. Магнитогорска жилые помещения за 2021-2023 годы

В рамках программы
«Обеспечение доступным и
комфортным жильем граждан РФ
в Челябинской области»

**3 405,1
м²**

**292,8
млн руб.**

С приобретенных
жилых помещений

Объем
финансирования

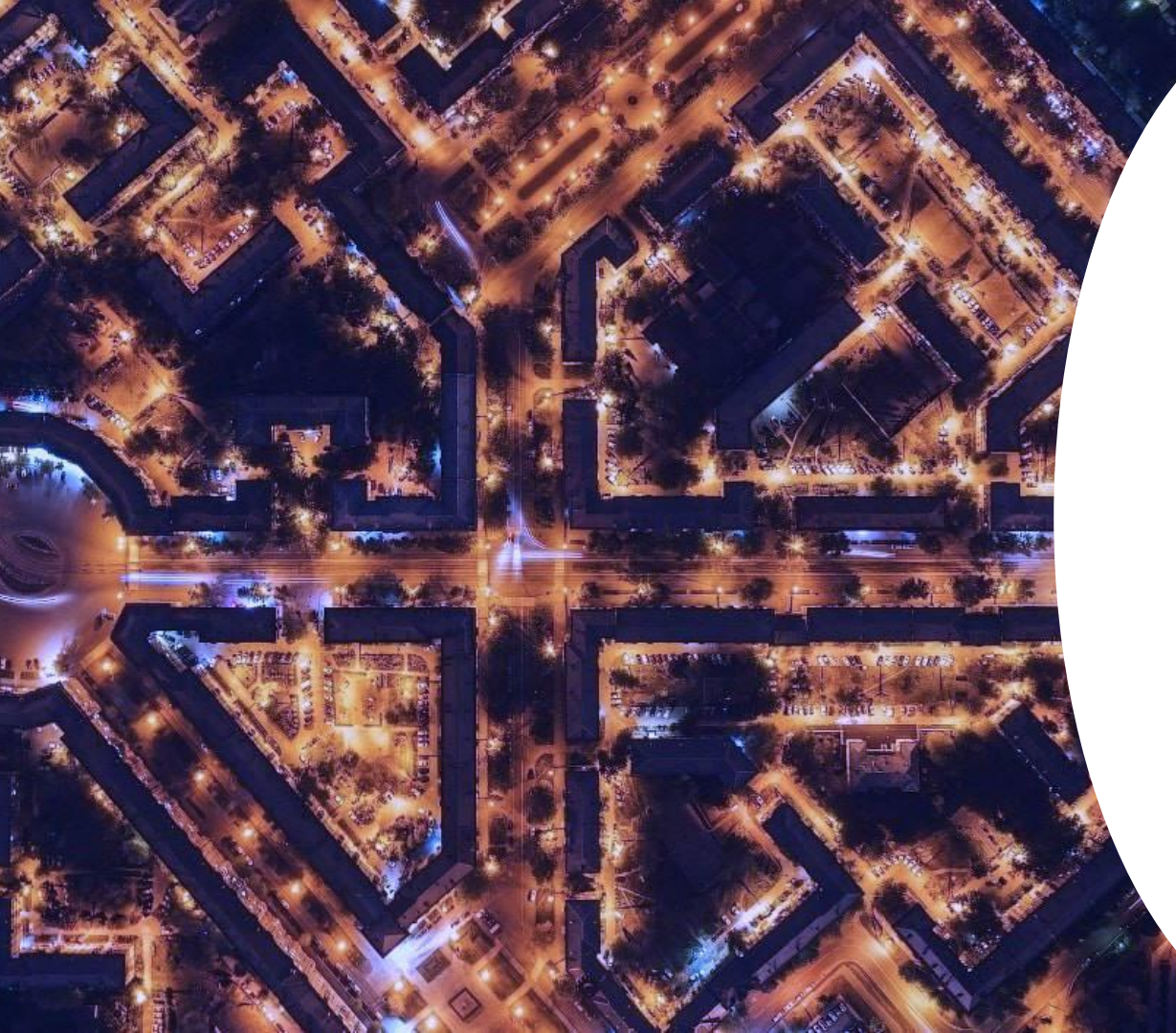
В рамках регионального
проекта «Обеспечение
устойчивого сокращения
непригодного для проживания
жилищного фонда»

**18 950,6
м²**

**991,2
млн руб.**

С приобретенных
жилых помещений

Объем
финансирования



КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

КРТ. Виды

КРТ жилой застройки

осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, **в которых расположены многоквартирные дома**

КРТ нежилой застройки

осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, **в которых расположены объекты капитального строительства и отсутствуют жилые дома и иные объекты, предназначенные для ИЖС, садоводства**



КРТ незастроенных территорий

осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, **в которых расположены земельные участки, не обремененные правами третьих лиц**

КРТ по инициативе правообладателей

осуществляется по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости

Преимущества механизма КРТ

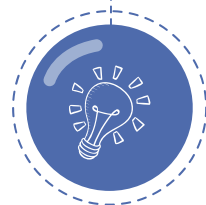
1

Параметры застройки территории КРТ не зависят от требований, установленных Правилами землепользования и застройки



2

Гарантированное подключение объектов к инженерной инфраструктуре



3

Заключение договора о КРТ по инициативе правообладателя без проведения аукциона на право заключения договора



4

Индивидуальное рассмотрение каждого проекта комиссией по комплексному развитию территорий г. Магнитогорска



Возможные инструменты финансовой поддержки застройщиков в рамках КРТ

01



Субсидии на возмещение расходов, связанных с переселением граждан в рамках договора КРТ

02



Проектное финансирование Банком «ДОМ.РФ» проектов КРТ

03



Финансирование строительства инфраструктуры в рамках механизма Нового инвестиционного проекта (НИП)

КРТ в Магнитогорске.

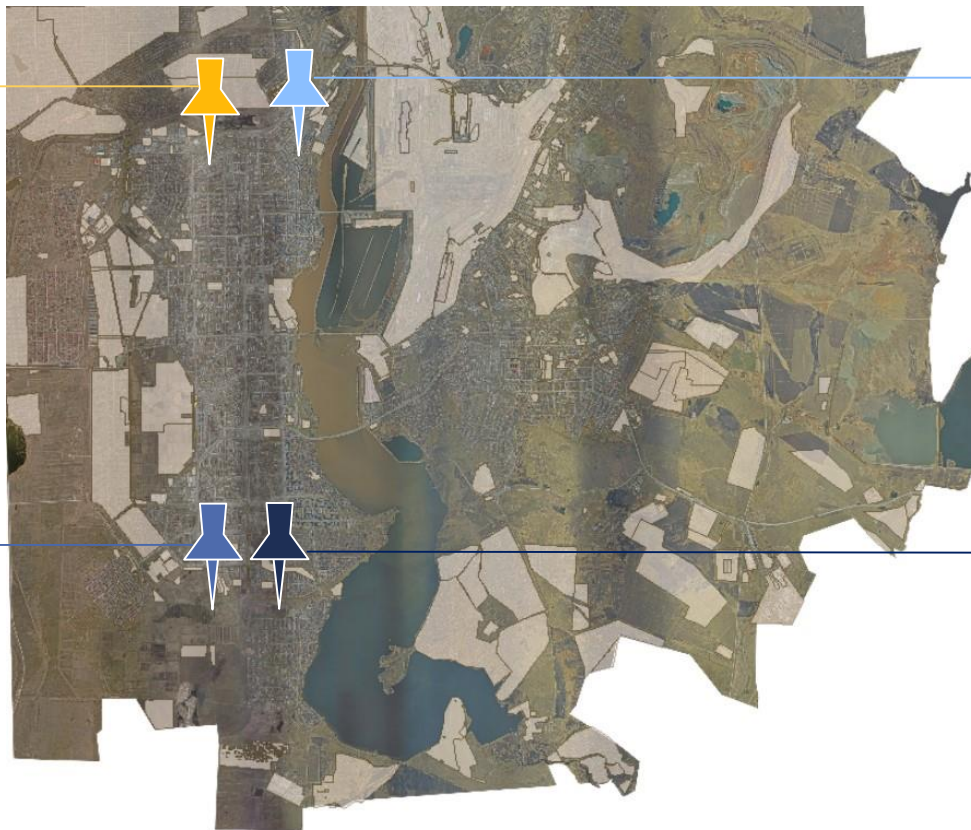
Предлагаемые территории

**В границах
улиц
Корсикова,
Писарева,
Московская,
Бурденко**

КРТ жилой застройки
S территории – 5 га
Начальная цена ≈ 738 624 руб.

149 микрорайон

КРТ незастроенной
территории
S территории – 19 га
Начальная цена ≈ 1 788 962 руб.



в районе улицы Уральская, 20

КРТ незастроенной
территории
S территории – 3,3 га
Начальная цена ≈ 118 517 руб.

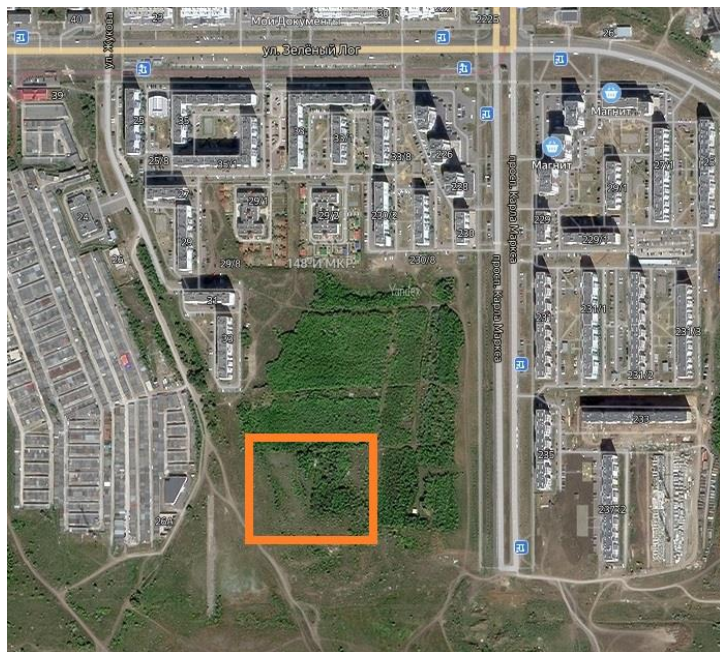
148 микрорайон

КРТ незастроенной
территории
S территории – 6 га
Начальная цена ≈ 705 241 руб.*

* кадастровая стоимость
земельных участков
уточняется, возможно
незначительное изменение
начальной цены

1. КРТ незастроенной территории

▶ 148 микрорайон (6 га)



Территория расположена
в южной части города
в границах ул. Жукова,
ул. Радужная,
пр. Карла Маркса
с парковой зоной 2 га

Тип будущей застройки
многоквартирная жилая
застройка
переменной этажности
от 8 этажей и выше



3,7 га
S территории
для жилой
застройки



44 тыс. м²
ожидаемый
град.
потенциал

Инженерное обеспечение

- **Водоснабжение** – подключение предусмотрено к существующим сетям в границах микрорайона
- **Водоотведение** – необходимо осуществить строительство сетевой канализации диаметром 315 мм по ул. Радужная в районе пр. К. Маркса, ориентировочной протяженностью 65 м
- **Электроснабжение** – необходимо осуществить строительство распределительного пункта РП-10кВ, сетей КЛ-10кВ от РП 149 мкр до границ земельного участка 148 мкр
- **Газоснабжение** – возможные точки подключения: 1. Подземный газопровод высокого давления 108мм в границе земельного участка с к.н. 74:33:0314001:1976. Расстояние до точки подключения – 320м. 2. Подземный газопровод высокого давления 219мм по пр. К.Маркса (принадлежит ООО «Магнитогорскгазстрой»).
• Расстояние до точки подключения – от 110 до 160 м (в зависимости от места нахождения земельного участка, входящего в территорию)

Социальное обеспечение территории

- функционируют 2 детских сада
- проектом планировки предусмотрено строительство общеобразовательной школы

КРТ незастроенной территории.
148 микрорайон. Панорама



1. КРТ незастроенной территории

▶ 148 микрорайон. Видение

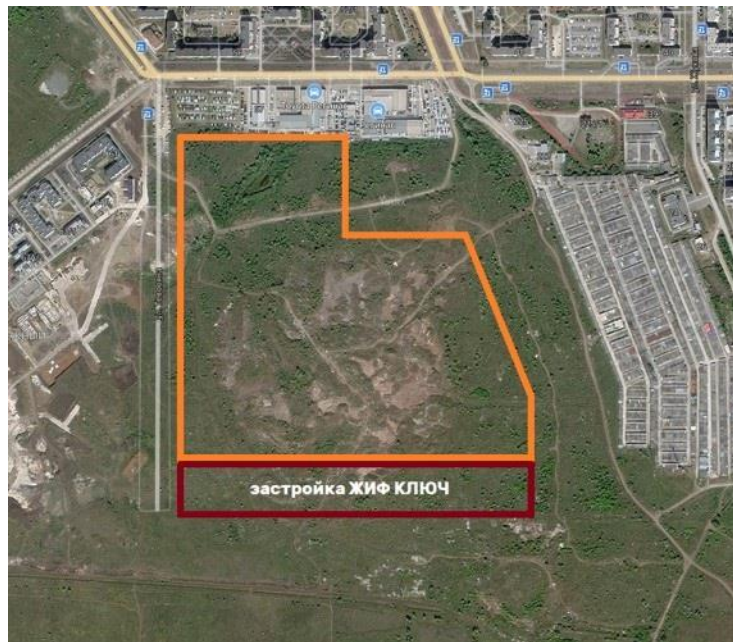


Преимущества территории

- Расположение в существующем микрорайоне
- Южная часть города – наиболее динамично развивающаяся
- Социальная обеспеченность микрорайона
- Наличие парковой зоны

2. КРТ незастроенной территории

▶ 149 микрорайон (19 га)



Территория расположена
в южной части города
в 149 микрорайоне
с парковой зоной 4 га

Тип будущей застройки
многоквартирная жилая
застройка
переменной этажности
от 8 этажей и выше



15 га

S территории
для жилой
застройки



350 тыс. м²

ожидаемый
град.
потенциал

Инженерное обеспечение

- **Водоснабжение** – необходимо осуществить строительство кольцевой магистральной сети х/п водопровода, строительство х/п водопровода по ул.Тевосяна-ул.Радужная-ул.Советская диаметром 315 мм ориентировочной протяженностью 2270 м
- **Водоотведение** – необходимо осуществить строительство сети бытовой канализации диаметром 315 мм по ул.Радужная в районе ул. Жукова, ориентировочной протяженностью 55 м
- **Электроснабжение** – необходимо осуществить строительство распределительного пункта РП-10кВ, сетей КЛ-10кВ от ПС110кВ «Захаровская» до РП-10кВ
- **Газоснабжение** – возможной точкой подключения является газопровод высокого давления 219мм в границе земельного участка с кадастровым номером 74:33:03150001:1953.
- Расстояние до точки подключения – от 55 до 710 м (в зависимости от места нахождения земельного участка, входящего в территорию)

Социальное обеспечение территории

планируется размещение объектов:

- образовательная школа
- детские сады
- бассейн олимпийского класса, площадью застройки – 4 000 м², этажность – 4 этажа

КРТ незастроенной территории.
149 микрорайон. Панорама



2. КРТ незастроенной территории

▶ 149 микрорайон. Видение

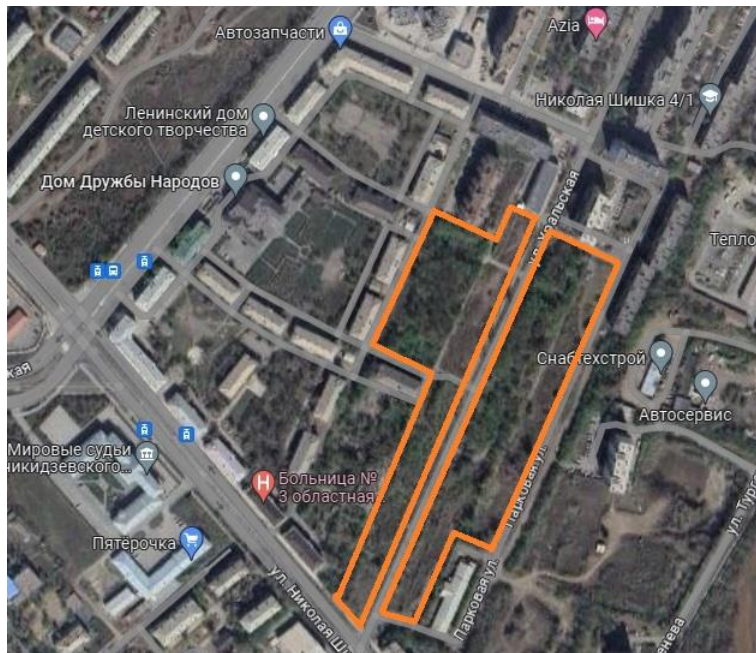


Преимущества территории

- Территория имеет значительный градостроительный потенциал с широкой вариативностью планировочных решений
- Южная часть города – наиболее динамично развивающаяся
- Социальная обеспеченность микрорайона
- Обеспеченность доступной транспортной инфраструктурой

3. КРТ незастроенной территории

▶ в районе улицы Уральская, 20 (3,3 га)



3,3 га

Территории
для жилой
застройки



39 тыс. м²
ожидаемый
град.
потенциал

Инженерное обеспечение

- **Водоснабжение** – подключение объектов от сети существующей системы холодного водоснабжения по ул. Уральская для зданий не выше 3-х этажей. При строительстве зданий выше 3-х этажей необходимо установить на каждый объект повысительные насосные установки с частотным регулированием
- **Водоотведение** – подключение объектов к сетям бытовой канализации Ду 150мм., проходящей по ул. Уральская и ул. Парковая, с учетом реконструкции данных сетей с увеличением диаметра трубопровода с 150 мм на 200 мм протяженностью 850 метров
- **Электроснабжение** – территория обеспечена существующими сетями
- **Газоснабжение** – возможной точкой подключения является подземный газопровод низкого давления 159 мм в границе земельного участка. Расстояние (по прямой) до точки подключения – 0 м.

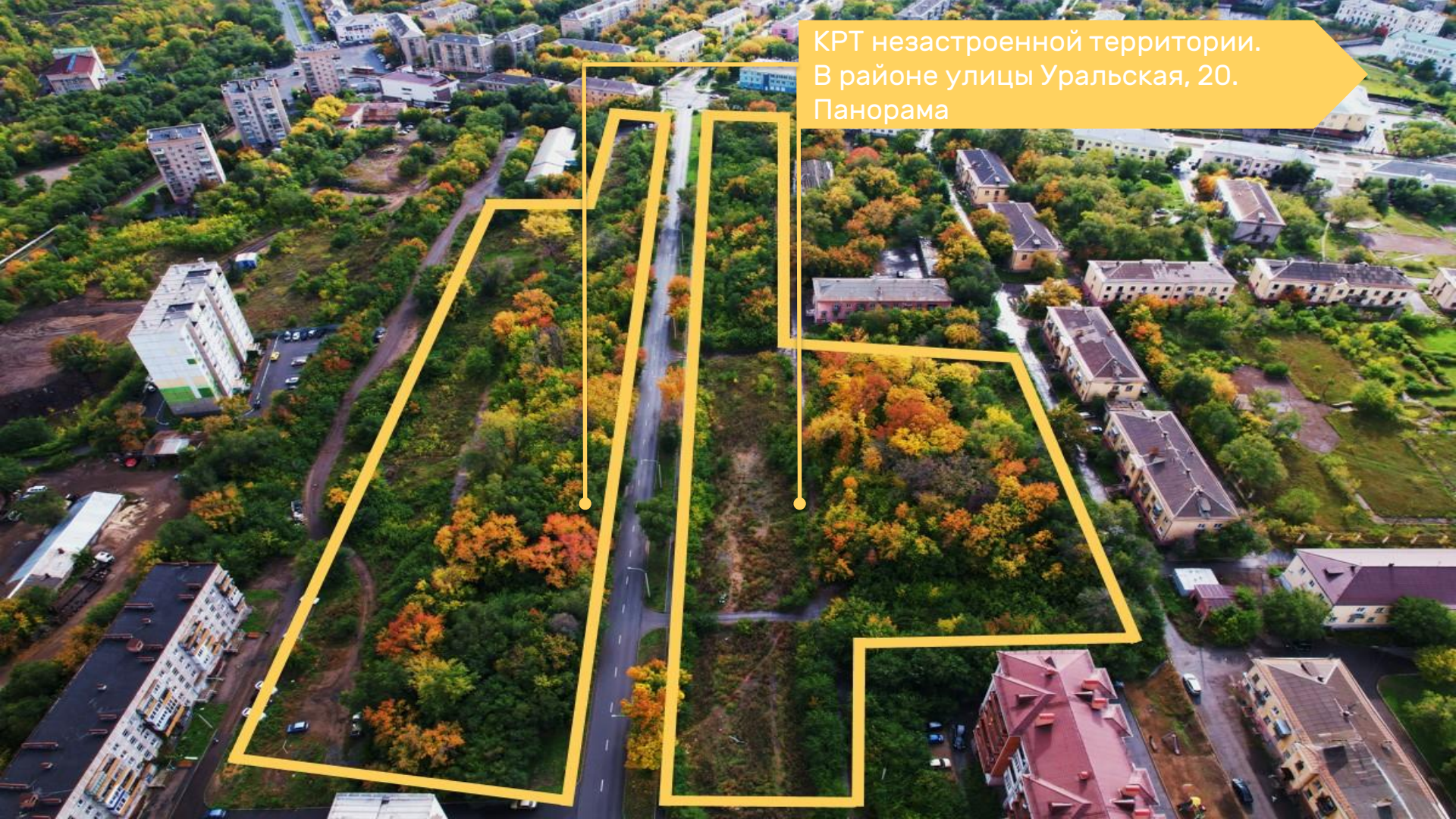
Тип будущей застройки:

- 1 вариант – малозэтажная жилая застройка (**до 4 этажей**)
- 2 вариант – среднеэтажная жилая застройка (**от 4 до 8 этажей**)
- 3 вариант – иные форматы застройки

Территория расположена
в исторической части города

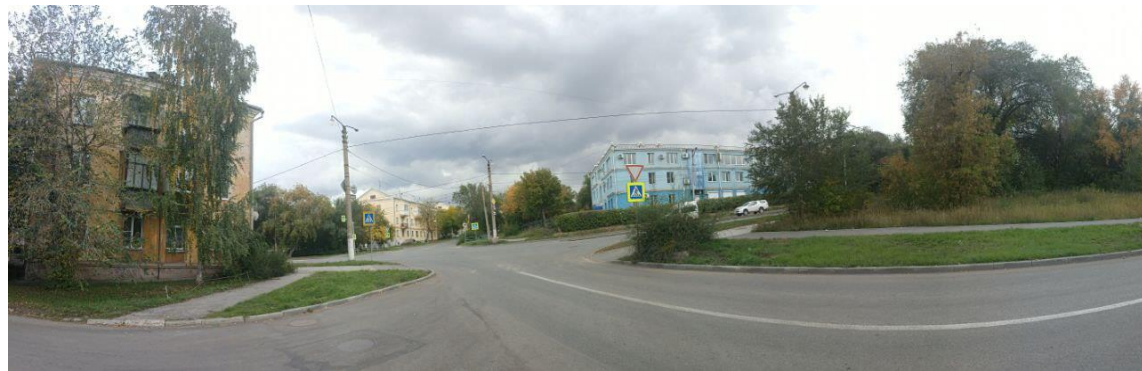
Территория обеспечена исторически
сложившейся, существующей социальной
инфраструктурой

КРТ незастроенной территории.
В районе улицы Уральская, 20.
Панорама



3. КРТ незастроенной территории

▶ в районе улицы Уральская, 20. Фотографии местности



3. КРТ незастроенной территории

▶ в районе улицы Уральская, 20. Видение



Преимущества территории

- Территория расположена в исторической, любимой многими поколениями части города, наполненной эстетикой советского неоклассицизма
- Территория обеспечена существующей транспортной доступной инфраструктурой, в том числе общественным транспортом
- В шаговой доступности находится современная парковая зона

3. КРТ незастроенной территории

▶ в районе улицы Уральская, 20. Видение

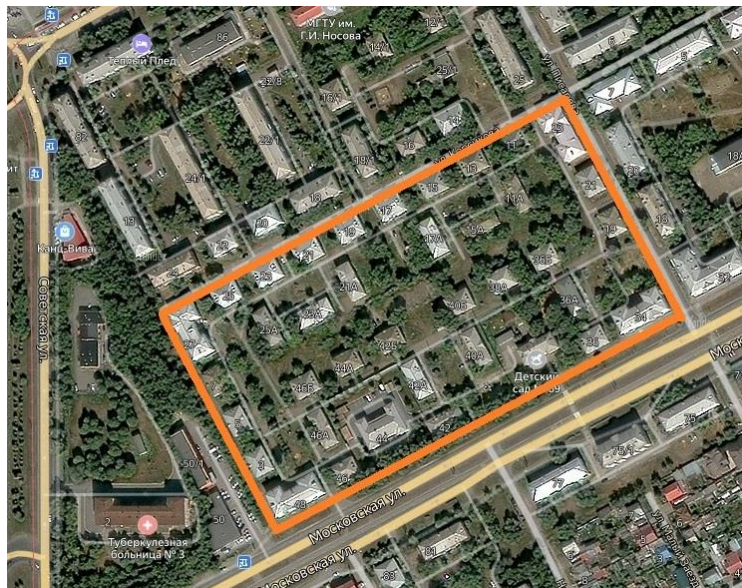


Преимущества территории

- Территория расположена в исторической, любимой многими поколениями части города, наполненной эстетикой советского неоклассицизма
- Территория обеспечена существующей транспортной доступной инфраструктурой, в том числе общественным транспортом
- В шаговой доступности находится современная парковая зона

4. КРТ жилой застройки (точечная застройка?)

в границах улиц Корсикова, Писарева, Московская, Бурденко (5 га)



5 га

С территории
для жилой
застройки



40 тыс. м²

ожидаемый
град.
потенциал

Инженерное обеспечение

- **Водоснабжение** – подключение объектов возможно к существующим сетям хоз. питьевого водопровода диаметром 100, 150 мм при условии строительства жилых домов не более 2 этажей. При строительстве зданий выше 2-х этажей необходимо предусмотреть устройство повысительных насосных установок с частотным регулированием для каждого объекта
- **Водоотведение** – подключение объектов возможно к существующим сетям бытовой канализации диаметром 150 мм
- **Электроснабжение** – техническая возможность присоединения к существующим сетям электроснабжения жилой застройки имеется в объеме максимальной запрашиваемой мощности не более 600 кВт при уровне напряжения 0,4 кВ по III категории надежности электроснабжения
- **Теплоснабжение** – подключение к системе теплоснабжения возможно в пределах тепловой нагрузки, высвободившейся при сносе части домов. В случае необходимости увеличения тепловой нагрузки потребуются получить согласование от УГЭ ПАО «ММК» на отпуск дополнительного объема тепла, т.к. источником в данном районе является ЦЭС ПАО «ММК»

Территория расположена
в логистически
комфортной локации

Тип будущей застройки
малоэтажная жилая застройка
до 4 этажей

Территория обеспечена исторически
сложившейся, существующей
социальной инфраструктурой

4. КРТ жилой застройки (точечная застройка?)

► в границах улиц Корсикова, Писарева, Московская, Бурденко. Панорама



Жилые дома на территории

всего	35
из них:	
неаварийные	13
Аварийные, подлежащие расселению	9
Расселенные (выведенные из эксплуатации)	13

4. КРТ жилой застройки (точечная застройка?)



в границах улиц Корсикова, Писарева, Московская, Бурденко.

Фотографии местности



4. КРТ жилой застройки (точечная застройка?)



в границах улиц Корсикова, Писарева, Московская, Бурденко. Видение



Преимущества территории

- Территория расположена вблизи значимых городских улиц – проспекта Карла Маркса, улиц Советской, Вокзальной и Московской
- Территория обеспечена существующей транспортной доступной инфраструктурой, в том числе общественным транспортом, близостью ж/д и автовокзала
- В шаговой доступности находятся крупные торговые объекты



ТОЧЕЧНАЯ ЗАСТРОЙКА

5. Точечная застройка

▶ в границах улиц Володарского, Ленинградской, Крылова (0,51 га)



Территория расположена
в районе, отдаленном
от шума центра города

Тип будущей застройки
малоэтажная жилая застройка
до 4 этажей



36 квартир
в жилом доме



1805 кв. м
град.
потенциал

Ссылка
на градостроительную
документацию

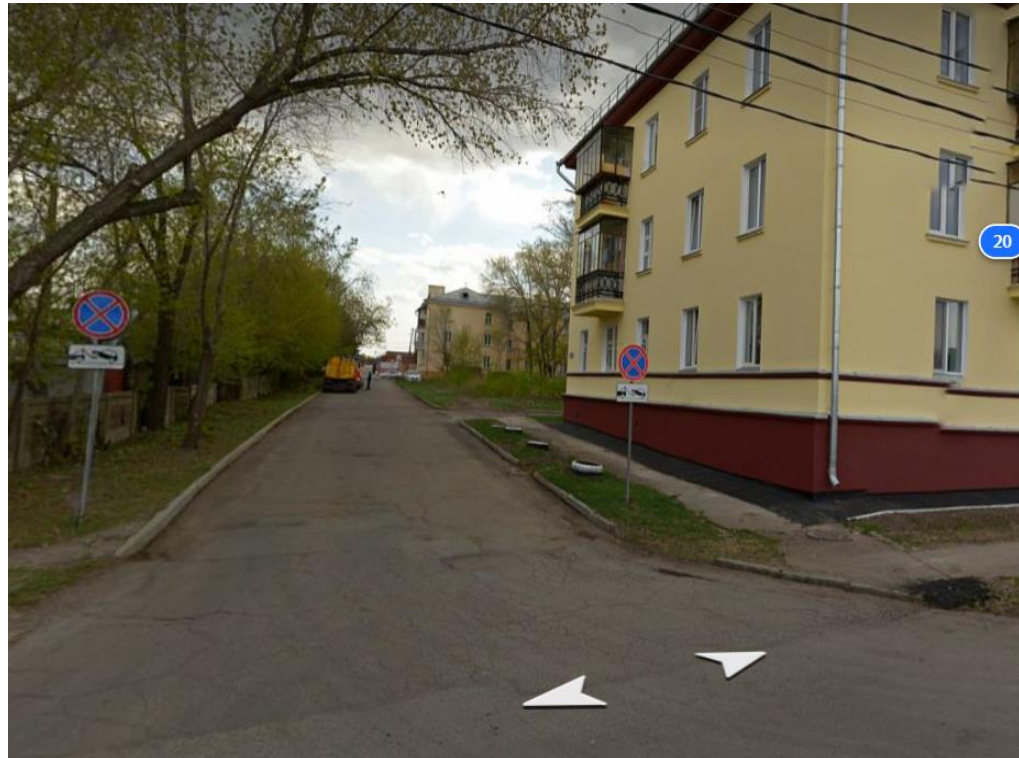


После перехода по ссылке
выбрать **пункт 62:**

Документация о внесении изменений
в проект планировки территории
города Магнитогорска, утвержденный
постановлением администрации
города от 04.04.2013 №4264-П, и
проект межевания территории в
границах улиц Ленинградская,
Володарского

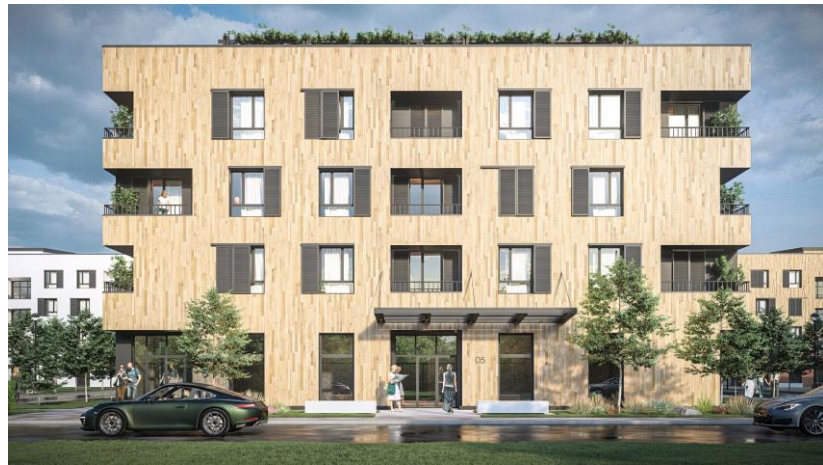
5. Точечная застройка

▶ в границах улиц Володарского, Ленинградской, Крылова.
Фотографии местности



5. Точечная застройка

▶ в границах улиц Володарского, Ленинградской, Крылова. Видение



Преимущества территории

- Территория расположена в тихом уединенном районе, но, вместе с тем, вблизи значимых городских улиц – Советской, Ленинградской
- Территория обеспечена существующей транспортной доступной инфраструктурой, в том числе общественным транспортом
- В шаговой доступности расположены объекты социальной инфраструктуры (школа, детские сады)

6. Точечная застройка

▶ в границах улиц Войкова, Цементная, Песчаная



До 4 этажей
многоквартирных
жилых домов



2160 кв. м
град.
потенциал

Территория расположена
в тихом и уединенном месте

Тип будущей застройки
малоэтажная жилая застройка
до 4 этажей

Ссылка
на градостроительную
документацию



После перехода по ссылке
выбрать **пункт 71:**

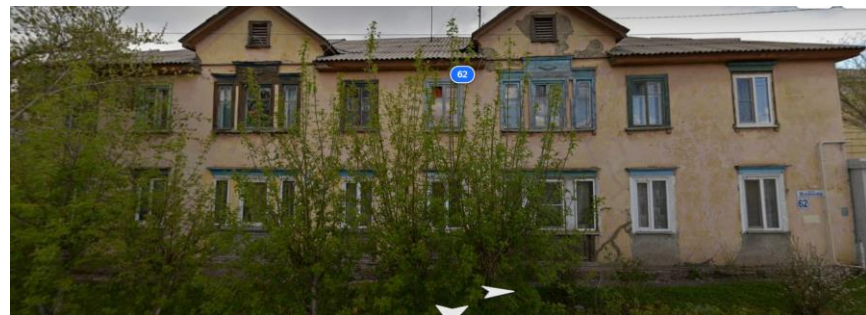
Проект планировки и проект
межевания территории города
Магнитогорска в границах улиц
Песчаная, Цементная, Войкова
(Заказчик - Администрация города
Магнитогорска)

6. Точечная застройка



в границах улиц Войкова, Цементная, Песчаная.

Фотографии местности



6. Точечная застройка

▶ в границах улиц Войкова, Цементная, Песчаная. Видение



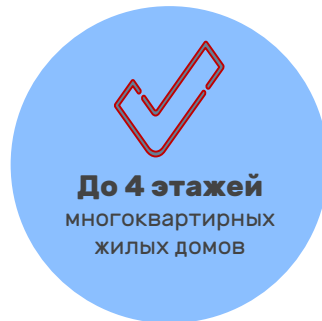
Преимущества территории

- Наличие сформированного соседского сообщества людей, которые готовы приобрести новое жилье в данном районе
- Район расположен в тихом и уединенном месте, при этом обладает транспортным сообщением и развитой инфраструктурой
- Территория обеспечена исторически сложившейся, существующей социальной инфраструктурой

**ТЕРРИТОРИЯ
ПЕРСПЕКТИВНОЙ
ТОЧЕЧНОЙ
ЗАСТРОЙКИ**

7. Территория перспективной точечной застройки

▶ поселок Железнодорожников



Жилые дома на территории

Аварийные МКД



7

Снесенные МКД

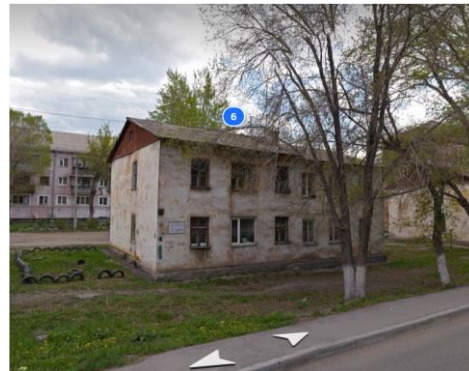


13

Принимаются
предложения по развитию
данной территории

7. Территория перспективной точечной застройки

▶ поселок Железнодорожников. Фотографии местности



7. Территория перспективной точечной застройки

▶ **поселок Железнодорожников. Видение**



Преимущества территории

- Территория расположена обособленно, что формирует особую среду проживания
- Наличие сформированного соседского сообщества людей, которые готовы приобрести новое жилье в данном районе
- Территория обеспечена исторически сложившейся, существующей социальной инфраструктурой

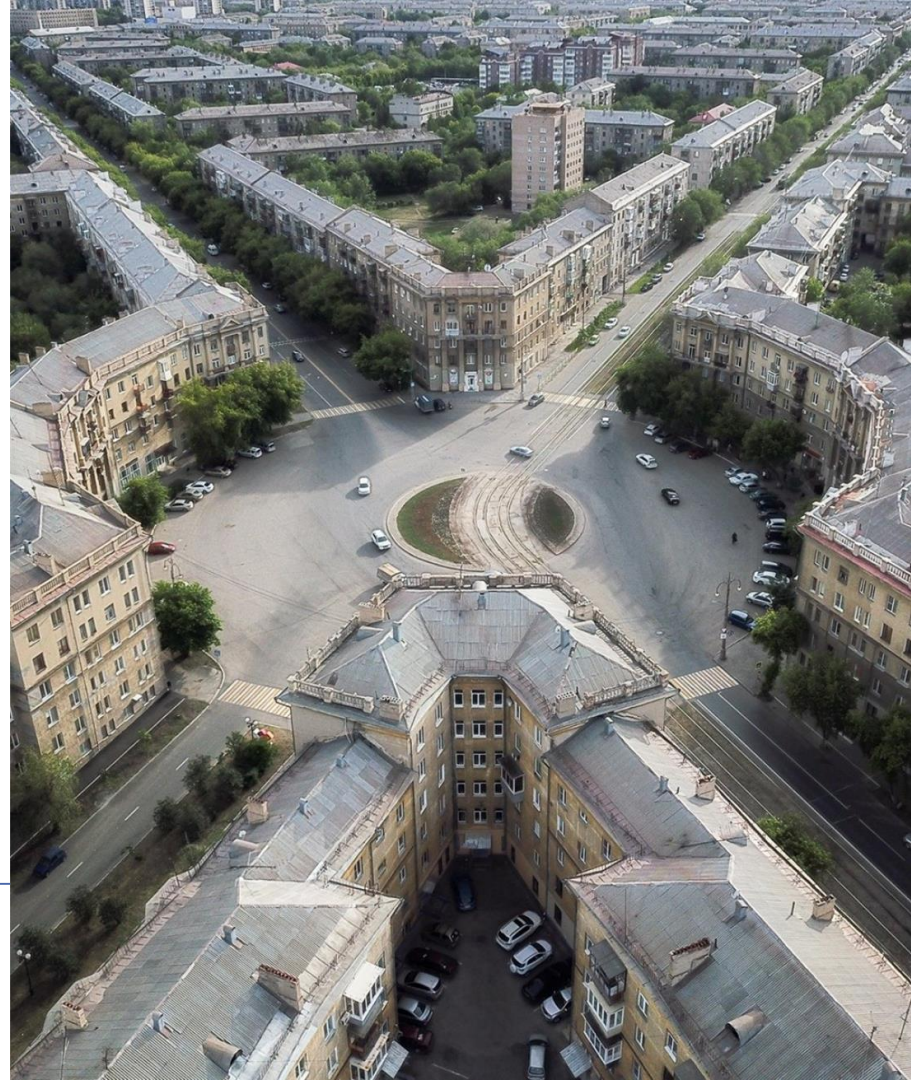
**Правилами землепользования и застройки
г. Магнитогорска установлены градостроительные
регламенты в части требований
к архитектурно-градостроительному облику
объектов капитального строительства (ОКС):**

- 1) к объемно-пространственным характеристикам ОКС
- 2) к архитектурно-стилистическим характеристикам ОКС
- 3) к цветовым решениям ОКС
- 4) к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик ОКС
- 5) к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях ОКС
- 6) к подсветке фасадов ОКС

**В отношении территорий, расположенных в историческом
Ленинском районе г. Магнитогорска, установлены особые
требования:**

- 7) фасады ОКС выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики
- 8) при отделке фасадов не допускается использование сайдинга, металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, профилированного металлического листа, профнастила, асбестоцементных листов

Правила землепользования и застройки размещены на сайте администрации г. Магнитогорска www.magnitogorsk.ru в разделе «Имущество и градостроительство», вкладка «Управление архитектуры и градостроительство / Градостроительство / Правила землепользования и застройки»





РЕЙТИНГИ И ИНДЕКСЫ

Внешняя оценка города Магнитогорска

- **топ-10** городов с достаточно высоким качеством жизни (по версии Финансового университета при Правительстве РФ)
- **1 место** во Всероссийском конкурсе Минпромторга РФ «Торговля России» в номинации «Лучший торговый город»
- **1 место** в рейтинге муниципальных образований Челябинской области в номинации «Лучшее муниципальное образование по созданию благоприятного инвестиционного климата»
- **15 место** из 64 крупных городов в **Индексе качества городской среды** Минстроя РФ (29 место из 63 городов в 2021 году)

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!

ОСТАЛИСЬ ВОПРОСЫ?

Управление архитектуры и градостроительства
администрации города Магнитогорска

ТЕЛЕФОНЫ: (3519) 49 05 24 приемная управления
89227068959 (сот.) Хуртин Кирилл Сергеевич
(и.о начальника управления)

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА: architec@magnitogorsk.ru

АДРЕС: 455044, город Магнитогорск, проспект Ленина, 72, каб. 269