



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04.08.2025

№ 6694 - П

Об утверждении документации
о внесении изменений в проект
планировки территории города
Магнитогорска, утвержденный
постановлением администрации города
от 13.03.2012 № 3090-П, в районе улицы
Балтийская

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, постановлением администрации города Магнитогорска от 08.04.2025 №3215-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в районе улицы Балтийская», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 10.04.2025 №40, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в районе улицы Балтийская, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 27.06.2025 №72, с учетом протокола общественных обсуждений от 25.07.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 25.07.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 25.07.2025 №84, руководствуясь Уставом города Магнитогорска

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в районе улицы Балтийская, шифр: Г-1428.03.25, выполненную ООО «Главпроект», в составе:

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2) Положения об очередности планируемого развития территории согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

3) чертеж планировки территории М 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Аникина О.А.):

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

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

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль исполнения постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников



1. Основание для проектирования

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П в районе улицы Балтийская разработана на основании следующих документов и материалов: Постановление администрации города №3215-П от 08.04.2005г. «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в районе улицы Балтийская»

Заказчик проекта – Мачулянская Е.Л.

Площадь территории в границах проектирования – 24799 м².

Топогеодезическая съемка (М 1:500) территории выдана администрацией города письмом № УАиГ-02/1799 от 14.04.2025г, а также выполнена ООО «Главпроект» в мае 2025 г. № 19-25.

2. Цели и задачи проекта

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Основные цели проекта планировки территории:

- Выделение элементов планировочной структуры
 - Установление границ территорий общего пользования
 - Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.
 - Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
 - Определение предельных параметров застройки
- Основные задачи проекта планировки территории:
- Приведение территории в соответствие с градостроительными регламентами
 - Изменение и установление красных линий
 - Определение плотности и параметров застройки территории (в пределах, установленных градостроительными регламентами)
 - Определение характеристик объектов капитального строительства
 - Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой
 - Размещение объектов капитального строительства: индивидуальные жилые дома на земельных участках ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, 74:33:1340002:968, 74:33:1340002:124, 74:33:1340002:974, 74:33:1340002:975, 74:33:1340002:1503, 74:33:1340002:1504, 74:33:1340002:1505, 74:33:1340002:1496, 74:33:1340002:941, 74:33:1340002:952, 74:33:1340002:953.

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Орджоникидзевскому району.

Площадь территории в границах проекта планировки: 24799 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 13 земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, также проектом предусматривается образование 8 земельных участков в условных границах (ЗУ1 – ЗУ8). Номера кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:1340002.

Земельные участки, стоящие на кадастровом учете: 74:33:1340002:968,

74:33:1340002:124, 74:33:1340002:974, 74:33:1340002:975, 74:33:1340002:1503, 74:33:1340002:1504, 74:33:1340002:1505, 74:33:1340002:1496, 74:33:1340002:941, 74:33:1340002:952, 74:33:1340002:953, 74:33:1340002:948, 74:33:1340002:1495.

В настоящее время территория проектирования частично застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»). Территория проектирования расположена в зоне Ж-4.

В соответствии с Генеральным планом города Магнитогорска и Схемой развития улично-дорожной сети города Магнитогорска территория ограничена:

- с юга – улицей местного значения — ул. Балтийская;
- с запада – магистральной улицей регулируемого движения районного значения – Улицей 1;
- с севера – Проездом 1;
- с востока – Проездом 3.

Улица Балтийская классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-востока на юго-запад и пересекается в границах проектирования с Проездом 2, Проездом 3, Улицей 1.

Проезд 1 проходит с северо-востока на юго-запад, в границах проектирования пересекается с Улицей 1.

Проезд 2 проходит с юга на север, в границах проектирования пересекается с ул. Балтийская.

Проезд 3 проходит с юга на север и пересекается в границах проектирования с ул. Балтийская.

Улица 1 проходит с севера на юг, в границах проектирования пересекается с ул. Балтийская и Проездом 1.

Рельеф территории имеет выраженный уклон до 80% с востока на запад и на юг. Для размещения объектов капитального строительства, инженерной и транспортной инфраструктуры требуется инженерная подготовка территории в виде срезки и подсыпки грунта.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Магнитная и в районе пересечения ул. Чкалова и пр. Пушкина.

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки

4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

В рамках подготовки документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П в районе улицы Балтийская, проектное предложение заключается в изменении и установлении красных линий и линий регулирования застройки в границах проектирования с учетом существующей застройки.

Красные линии изменяются вдоль Проезда 1 с целью расширения профиля проезда, в северной части Проезда 2 и в районе пересечения Проезда 3 и ул. Балтийская.

Линии регулирования застройки установлены с отступом не менее 3 м вдоль улицы Балтийская, Проезда 1, Проезда 2, Проезда 3, Улицы 1. Отступы линии регулирования застройки уменьшены вдоль Проезда 1 в районе ЗУ3 и ЗУ4 до 2м, до 0м в восточной части земельных участков 74:33:1340002:124, ЗУ3 и ЗУ8, вдоль Проезда 2 в районе земельного

участка с кадастровым номером 74:33:1340002:1505 до 2 м. в связи с выраженным уклоном рельефа территории до 80%.

5. Организация транспортного обслуживания

В проекте предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Таблица 2.6.1 - Классификация улиц и проездов

Название улицы	Категория улицы	Ширина в красных линиях, м
ул. Балтийская	Улица местного значения	15,0
Проезд 1	Проезд	13,7 – 14,0
Проезд 2	Проезд	18,0
Проезд 3	Проезд	28,0 – 75,0
Улица 1	Магистральная улица регулируемого движения районного значения	28,0 – 28,4

Примечание: Ул. Балтийская, Проезд 1, Проезд 3, Улица 1 расположены в границах проектирования частично.

Улицы местного значения:

Ширина полосы движения – 3,0 м – 3,5 м;

Число полос движения – 2 - 4;

Ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Магистральные улицы регулируемого движения районного значения:

Ширина полосы движения – 3,25 м – 3,75 м;

Число полос движения – 2 - 4;

Ширина пешеходной части тротуара – 2,25 м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Магнитная и в районе пересечения ул. Чкалова и пр. Пушкина.

В условиях сложившейся капитальной застройки, не позволяющей организовать необходимые треугольники видимости, безопасное движение транспорта и пешеходов обеспечивается средствами регулирования и специального технического оборудования.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к объектам на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов.

Стоянки автомобилей

Проектом не предусматривается организация стоянок автомобилей. Для каждого индивидуального жилого дома предусмотрены парковочные места на территории земельных участков.

Пешеходные переходы

Пешеходные переходы должны быть оборудованы дорожными знаками, разметкой. Между линиями разметки 1.14.1 и 1.14.2 допускается окрашивать покрытие проезжей части краской для дорожной разметки желтого цвета или устраивать желтое покрытие противоскольжения.

6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорска.

Таблица 6.1. Существующие объекты и их основные технико-экономические показатели

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Факт.	Макс.	
74:33:1340002:96 8	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	7	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1171,0	1-3	-	234,2	П
74:33:1340002:12 4 [2]	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	13	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	800,0	1-3	-	160,0	П
74:33:1340002:97 4	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	15	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1237,0	1-3	-	247,4	П
74:33:1340002:97 5	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	15	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1233,0	1-3	-	246,6	П
74:33:1340002:15 03 [2]	для индивидуальной жилой застройки, для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	16	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	448,0	1-3	-	89,6	П
74:33:1340002:15 04 [2]	для индивидуальной жилой застройки, для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	17	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	448,0	1-3	-	89,6	П

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка №	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект(П)
								Факт.	Макс	
74:33:1340002:1505 [2]	для индивидуальной жилой застройки, для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	18	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	449,0	1-3	-	89,8	П
74:33:1340002:1496	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	608,0	1-3	-	121,6	П
74:33:1340002:941	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1204,0	1-3	-	240,8	П
74:33:1340002:952	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1372,0	1-3	-	274,4	П
74:33:1340002:953	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	5	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1218,0	1-3	-	243,6	П
74:33:1340002:948 [4]	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1482	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1212,0	1	95,5	242,4	С
74:33:1340002:1495 [4]	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1478	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	607,0	1	98,5	121,4	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	Мнобъекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект.(П)
								Факт.	Макс.	
ЗУ1 [1]	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	940,0	1-3	-	188,0	П
ЗУ2 [1]	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	600,0	1-3	-	120,0	П
ЗУ3 [1] [2]	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	8	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	570,0	1-3	-	114,0	П
ЗУ4 [1] [2]	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	9	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	700,0	1-3	-	140,0	П
ЗУ5 [1]	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	10	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	700,0	1-3	-	140,0	П
ЗУ6 [1]	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	11	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	700,0	1-3	-	140,0	П
ЗУ7 [1]	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	12	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1155,0	1-3	-	231,0	П

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	Множества на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м ²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект(П)
								Факт.	Макс	
ЗУ8 [1] [2]	-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	19	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	653,0	1-3	-	130,6	П

Примечания:

1. Проектом предусматривается формирование в условных границах земельных участков ЗУ1-ЗУ8. Границы и площадь образуемых земельных участков обусловлены расположением существующих земельных участков, а также рельефом территории, имеющим выраженный уклон до 80%.
2. Проектом предусматривается расширение границ зон планируемого размещения ОКС для земельных участков с кадастровыми номерами :1503, :1504, :1505, :124, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ8 в связи с конфигурацией земельных участков, неблагоприятной для застройки, в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ.
3. При расширении границ зон допустимого размещения ОКС, учитывать требования табл. 1 п. 4.3 СП 4.13130.2013. В соответствии с п. 4.13 СП 4.13130.2013 возведение домов и хоз. построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). При блокировании жилых домов соседних участков следует учитывать требования, предъявляемые к устройству противопожарных преград между жилыми блоками зданий класса Ф1.4. ст.88 ФЗ от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 25.12.2023).
4. При дальнейшей реконструкции существующих объектов капитального строительства, параметры объектов принимать согласно действующим ПЗиЗ г. Магнитогорска
5. Для размещения объектов капитального строительства, инженерной и транспортной инфраструктуры требуется инженерная подготовка территории в виде срезки и подсыпки грунта.
6. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.
7. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования: 74:33:1340002.
8. Для объектов в территориальной зоне Ж-4 максимальный процент застройки в границах участка – 20% (для блокированной жилой застройки – 40%). озеленение территории – не менее 15%, коэффициент плотности застройки - 0,4.

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

Наименование	Площадь, кв.м	% соотношения
Площадь территории проектирования	24799	100
Площадь застройки	3515,2	14,2
Площадь покрытий	2530,0	10,2
Площадь озеленения	18753,8	75,6
Коэффициент застройки [1]	0,14	-
Коэффициент плотности застройки [2]	0,27	-

Примечания:

1. Расчет коэффициента застройки ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображёнными в таблице 2.3.1 для проектируемых объектов. Для существующих объектов приняты фактические параметры.

2. Расчет коэффициента плотности застройки ведется по усредненным показателям в 2 этажа при максимальной плотности застройки территории.

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

7. Инженерное оборудование, сети и системы

Проект планировки территории разработан с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий.

Сети водоснабжения и водоотведения

Водопровод

В границах проектирования отсутствуют действующие сети пожарно-питьевого водопровода. Водоснабжение существующих объектов капитального строительства осуществляется из скважин.

Проектом не предусматривается подключение проектируемых объектов капитального строительства к сетям водоснабжения. Водоснабжение планируется осуществлять из скважин.

Регламентированное расстояние от сети водопровода, в случае размещения, до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Канализация

В границах территории проектирования отсутствуют действующие сети водоотведения. Водоотведение для существующих объектов осуществляется в герметизированные выгребы. Проектом предусматривается организация водоотведения для проектируемых объектов капитального строительства в герметизированные выгребы.

Регламентированное расстояние от сети канализации, в случае размещения, до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

В границах территории проектирования отсутствуют действующие сети газоснабжения. Ближайшая сеть газоснабжения низкого давления расположена вдоль ул. Балтийская за южной границей территории проектирования.

Проектом предусматривается подключение объектов капитального строительства к сетям газоснабжения в соответствии с техническими условиями, выданными МУП «Магнитогорские газовые сети» от 05.06.2025 №МГГС-1106/2025 (см. приложения к материалам по обоснованию).

Охранная зона от сети газопровода низкого давления составляет 2 м в обе стороны.

Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределитель-

ных сетей».

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети ВЛ-0,4кВ.

Проектом предусматривается подключение проектируемых объектов капитального строительства №1-№19 от действующей и проектируемой сети ВЛ-0,4 кВ в соответствии с техническими условиями, выданными АО «Горэлектросеть» 30.05.2025 №2757 (см. приложения к материалам по обоснованию).

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей.

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Тепловые сети

В границах проектирования отсутствуют действующие сети теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено.

Сети связи

В границах проектирования отсутствуют действующие сети связи. Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

Таблица 8.1. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м	24799	24799
	В том числе территории:			
1.1.1	Жилых зон		24799	24799
	из них:			
	Многоэтажная застройка		-	-
	4-5 этажная застройка		-	-
	Малозэтажная застройка		24799	24799
	В том числе:			
	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками		24799	24799
1.1.2	Рекреационных зон	***	-	-
1.1.3	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	***	-	-
1.1.4	Производственных зон	***	-	-
1.1.5	Иных зон	***	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	кв. м	-	-
	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для временного хранения индивидуального автотранспорта	-	-	-
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	кв.м	12792,0	6774,0
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	***	11757,0	4244,0
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, тротуар	***	1035,0	2530,0
	прочие территории общего пользования	***	-	-
1.4	Коэффициент плотности застройки		факт./норма	проект./норма
	Ж-4(зона индивидуальной жилой застройки)		0,006/0,4	0,27/0,4
1	Население			

2.1	Численность населения	чел.	6	57
2.2	Плотность населения	чел./га	2,4	23,4
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	кв.м. общей площади квартир	160,0	6642,4
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв.м	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	"	-	-
	В том числе:			
	частной собственности	"	-	-
	государственной и муниципальной собственности	"	-	-
	Из общего объема убыли жилищного фонда	"	-	-
	убыль:			
	по техническому состоянию	"	-	-
	по реконструкции	"	-	-
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"	-	-
3.5	Новое жилищное строительство и увеличение площади при реконструкции – всего	кв.м. общей площади	-	6482,4
	В том числе:			
	Малозэтажное	"	-	6482,4
	Из них:	"	-	-
	малозэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	"	-	-
	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	"	-	6482,4
	многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	"	-	-
	4 - 5 этажное	"	-	-
	многоэтажное	"	-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	В границах территории проектирования отсутствуют		
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования) - всего	м	130	130
	В том числе:			
	Магистральные дороги			
	из них:			
	скоростного движения	"	-	-
	регулируемого движения	"	-	-
	Магистральные улицы			
	из них:			
	общегородского значения:	"	-	-
	непрерывного движения	м	-	-
	регулируемого движения	"	-	-
	районного значения	"	-	-
	Улицы и проезды местного значения	м	130	130
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	-	-
	В том числе:			
	трамвай	"	-	-
	троллейбус	"	-	-
	автобус	"	-	-
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	"	-	-

6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	м3/сут	-	-
6.2	Водоотведение	" "	-	-
6.3	Электропотребление	кВт·ч	20	210
6.4	Расход газа	м3/час	6	63
6.6	Количество твердых бытовых отходов	г/год	38,9	62,3
6.7	В том числе утилизируемых	" "	-	-
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке		-	-
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы	-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв.м	11757,0	4244,0
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК		
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды			

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 06.06.2025 № 664-П



ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основания для проектирования: Постановление администрации города №3215-П от 08.04.2025г «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в районе улицы Балтийская».

Заказчик проекта – Мачулянская Е.Л.

Площадь территории в границах проектирования – 24799 м².

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры и определения границ зон планируемого размещения объектов в соответствии с 42 ст. ГРК РФ п.1. Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Очередность планируемого развития территории – 1 этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение вертикальной планировки, строительство объектов капитального строительства, строительство инженерных сетей, проезжих частей.
2. Благоустройство и озеленение территории.

OT 04.08.2005 № 1.094-07

OT 04.08.2005 № 1.094-07

[illegible][illegible]